CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL

AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE **Páginas No.**

Informe del auditor independiente	3 - 5
Estado de Situación financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de evolución del patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	
Sección 1. Información general	10
Sección 2. Políticas contables significativas	11 - 14
Sección 3. Estimaciones y Provisiones Contables Significativas	15
Sección 5. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	16 - 24

-INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, ***excepto por los posibles efectos descritos en los párrafos de "Fundamentos de la opinión de auditoría con salvedades"***, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2015, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión de Auditoría con Salvedades

3. De acuerdo con el Registro Oficial N° 292 del 18 de julio del 2014, en el cual se publicó la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores N° SCV.DSC.14.009 con fecha 30 de junio del 2014, con el objeto de expedir Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. En este sentido, como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la compañía ha cumplido con enviar la información al organismo de control, sin embargo, no ha implementado acciones documentadas de *Debida Diligencia*, específicamente en lo relacionado a la aplicación del formulario *"Licitud de Origen de Fondos"*, mediante el cual conozca, identifique, verifique y soporte documentadamente el origen lícito de los fondos entregados, transferidos, depositados por los prominentes compradores, con la finalidad de prevenir los riesgos mencionados en la norma.

4. Al 31 de diciembre del 2015 se ha reconocido ingresos por ventas de inmuebles por US$ 1.893.456, de los cuales se ha identificado US$ 889 mil que no cuentan con la documentación soporte que valide la transferencia de los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los bienes al comprador; es decir la Escritura Definitiva de Compraventa o el Acta de Entrega-Recepción; de tal forma que se cumpla los criterios de la técnica contable establecido en los numerales 14 y 15 de la *NIC 18 – Ingresos de Actividades Ordinarias*. Ver Nota 20.

Bases para nuestra opinión con salvedades

5. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de efectivo	(4)	3.129	703
Cuentas por Cobrar Comerciales	(5)	85.254	359.775
Anticipo a proveedores y Otras Cuentas por Cobrar	(6)	259.209	248.125
Inventarios Disponible para la Venta	(7)	152.447	125.287
Obras en Construcción	(8)	786.822	1.032.363
Otros activos		1.267	17.237
Impuestos Corrientes		1.981	33.082
Total Activos Corrientes		**1.290.109**	**1.816.571**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos por impuestos diferidos		1.195	1.195
Planta y Equipo	(9)	45.710	84.888
Propiedades de inversión	(10)	2.584.464	2.690.632
Total Activos No Corrientes		**2.631.369**	**2.776.715**
TOTAL ACTIVOS		**3.921.478**	**4.593.286**
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiros Bancarios	(11)	7.353	78.117
Pasivos por Impuestos Corrientes	(12)	18.612	3.694
Obligaciones con Instituciones Públicas	(13)	38.901	-
Proveedores y Otras Cuentas por Pagar	(14)	97.473	147.485
Cuentas por pagar Clientes (Devoluciones)	(15)	1.080.718	649.178
Anticipos de Clientes	(16)	1.484.767	2.395.028
Total Pasivos Corrientes		**2.727.824**	**3.273.502**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones por beneficios a empleados		5.432	5.432
Pasivos por impuestos diferidos		96.277	96.277
Otros préstamos	(17)	994.667	882.750
Total Pasivos No Corrientes		**1.096.376**	**984.459**
TOTAL PASIVOS		**3.824.200**	**4.257.961**
PATRIMINIO	(19)		
Capital Suscrito		400	400
Aportes Futuras Capitalizaciones		29.600	29.600
Efectos NIIF´s		82.949	82.949
Otros resultados integrales		253.500	253.500
Pérdidas acumuladas		(278.264)	(50.802)
Utilidades acumuladas		325.414	18.259
Utilidad / (Perdida) del Ejercicio		(316.321)	1.419
TOTAL PATRIMONIO		**97.278**	**335.325**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**3.921.478**	**4.593.286**

Francisco Del Castillo Andrade
Representante Legal

Fernanda Paushi
Contador General

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U.S. dólares)

	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	1.689.423	1.230.907
Pagado a proveedores y a empleados	(912.272)	(1.427.632)
Otros Ingresos (gastos), netos	71.509	
Impuesto a la renta corriente	(6.351)	(10.521)
Otros activos	-	34.529
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	**842.309**	**(172.717)**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Propiedades de inversión	(881.037)	324.927
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	**(881.037)**	**324.927**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento/ (Disminución) Obligaciones Bancarias	(70.763)	73.521
Otros Préstamos	111.917	(247.532)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	**41.154**	**(174.011)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) neto durante el año	2.426	(21.801)
Saldos al comienzo del año	703	22.504
SALDOS AL FIN DEL AÑO	**3.129**	**703**

Francisco Del Castillo Andrade
Representante Legal

Fernanda Paushi
Contador General

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Naturaleza de las Operaciones

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA., es una entidad de derecho privado, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública el 03 de febrero de 2009, inscrita en el Registro Mercantil N° 300, tomo 140. El objeto social es la planificación, diseño, construcción y fiscalización de todo tipo de edificaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, condominios, huertos familiares, puertos, puentes, centras hidroeléctricas, bodegas, plantas industriales, carreteras, autopistas, aeropuertos, y en general todo lo relacionado con obras civiles, arquitectura e ingeniería y sus afines: compra, venta, comercialización y oferta de toda clase de bienes inmuebles, la duración de la compañía es de 50 años.

1.2 Información General

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en Quito, en la calle Agustín Franco s/n y Km. 1.7 vía antigua a Lumbusí. La Representación Legal de la compañía está a cargo del señor Francisco del Castillo Andrade, quién dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, mantiene el cuidado de los bienes y fondos de la compañía, suscribe y firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebren la compañía.

Con Escritura Pública de Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015 ante la Notaria Pública Primera del Cantón Jama, se protocolizó la Cesión de Transferencia de Participaciones de la compañía Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., en la que el señor Jaime Eduardo del Castillo Andrade y la señora María Caridad del Castillo Andrade cedieron y transfirieron una parte de las participaciones que como socios mantenían en la compañía, a favor de Francisco del Castillo Andrade y de la señora María Janet Andrade Palacios, en razón de lo aprobado por la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2014.

El capital social de la compañía es de US$ 400,00 (cuatrocientos dólares), equivalentes a 400 participaciones iguales e indivisibles de un dólar cada una. Estructurado de la siguiente manera:

Antes de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas		Acciones
Del Castillo Andrade María Caridad		200
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo		200
	Total	**400**

Después de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas	Acciones
Del Castillo Andrade Francisco José	148
Del Castillo Andrade María Caridad	84
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	84
Andrade Palacios María Janet	84
Total	**400**

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 30 de septiembre de 2017.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento con NIIF - Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PyMES, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2015, fecha de cierre de los Estados Financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación - Los Estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Activos corrientes mantenidos para la venta - Los activos corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la construcción del inmueble se ha completado en más de un 70% y la venta se encuentra soportada por la escritura pública de compraventa o la escritura de promesa de compra- venta o la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

2.5 Obras en Construcción – Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos y edificios en construcción y se valoran al costo de adquisición/producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El precio de adquisición/producción comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

2.6 Planta y equipo

2.6.1 ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de Planta y Equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 ***Medición posterior al reconocimiento:*** Después del reconocimiento inicial, la Planta y Equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo de Planta y Equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de Propiedad y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

2.6.4 ***Retiro o venta de Planta y Equipo*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 ***Propiedades de inversión*** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.8 ***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).

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

2.9.1 ***Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.11 ***Beneficios a empleados***

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

2.12 ***Reconocimiento de ingresos*** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por venta de bienes de inmuebles se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13 ***Costo de Venta*** - El costo de venta de la Compañía corresponde a los costos de construcción de los inmuebles y al precio de compra de los lotes de terreno.

2.14 ***Gastos de Administración y Ventas*** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15 *Activos financieros* - La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). 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, con activos corrientes, aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.15.2 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.16 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros 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.

2.16.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015

La Administración anticipa que no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

A continuación, se 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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos 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 incluye 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 utilizada 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.

3.3 Estimación de vidas útiles de Planta y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.5.3.

3.4 ***Impuesto a la renta diferido*** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Los movimientos de planta y equipo fueron como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2015	2014
Saldos netos al comienzo del año		84.888	104.978
Adquisiciones		-	-
Bajas y/o retiros		-	-
Depreciaciones	(a)	(39.178)	(20.090)
Saldo al 31 de diciembre		**45.710**	**84.888**

(a) El cargo a resultados por gasto depreciación en el año 2015 fue de US$19.537.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión es como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2015	2014
Lote 1 A	(a)	249.904	249.904
Lote 1B	(a)	304.474	304.474
Lote 2 A	(c)	600.043	753.270
Lote 2 B	(a)	303.977	303.977
Lote 3 A	(b)	831.041	783.982
Lote 3 B	(b)	295.025	295.025
Saldo al 31 de diciembre		**2.584.464**	**2.690.632**

Corresponden a Lotes de terrenos ubicados en el sitio Punta Blanca, jurisdicción del cantón Jama, Provincia de Manabí que en conjunto tienen una superficie de 610.200 m², comprados a través de la Escritura Pública de Compra - Venta suscrita ante la Notaria Primera del Cantón Jama con fecha 23 de abril del 2012; otorgada por los cónyuges Luis Mariano Cevallos Medina y Carmen María Muñoz Vera, a favor de Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., por un valor total de US$ 3.045.000, sobre los cuales se levanta el Proyecto Inmobiliario JAMA-CAMPAY, con las aprobaciones respectivas de Gobierno Autónomo Descentralizado GAD Municipal del Cantón Jama.

A la vez se constituyó una Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar Voluntaria otorgada por Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., de los macro lotes 1A, 1B, 2B, 3A, 3B a excepción del 2A, que en conjunto tienen la superficie total de 559.900 m²; a favor de Luis Mariano Cevallos Median y la señora Carmen María Muñoz Vera.

(a) Corresponden a Lotes de terrenos que mantienen constituida Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar Voluntaria a favor de los Acreedores Hipotecarios, los cónyuges Luis Mariano Cevallos Medina y Carmen María Muñoz Vera. El objeto de la hipoteca es garantizar y caucionar el cumplimiento de todas y cada una de las

obligaciones de plazo pendiente que la Constructora del Castillo Cía. Ltda. (Deudora Hipotecaria) contrajo con los Acreedores Hipotecarios con motivo de la celebración de la escritura de compra – venta y perpetua enajenación, a favor de la compañía CDCA Cia. Ltda.

(b) Corresponden a Lotes de terrenos que a través de la Escritura Pública N° 1025 suscrita ante la Notaria Primera del Cantón Jama con fecha 28 de diciembre de 2012, se declaró "*cancelada la Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar o Gravar, y todos los demás gravámenes constituidos sobre los lotes de terreno signados como 3A, 3B de propiedad de la compañía CDCA Cía. Ltda.*;

(c) Lote de terreno singularizado y excluido de la constitución de la Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar, sobre el cual se levanta las Etapas 1, 2, 3 y 4 signadas con los nombres Chorrera, Salango, Tolita, Valdivia.

11. SOBREGIROS BANCARIOS

Un resumen de sobregiros bancarios es como sigue:

	En US$ dólares	
Detalle	**2015**	**2014**
Produbanco Cta. Corriente	-	69.843
Pichincha Cta. Corriente	7.353	8.274
Saldo al 31 de diciembre	**7.353**	**78.117**

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	En US$ dólares	
Detalle	**2015**	**2014**
SRI por pagar	18.612	3.694
Saldo al 31 de diciembre	**18.612**	**3.694**

Corresponde a impuestos por pagar como retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta y retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponde a la Escritura Pública de Convenio de Purga de Mora Patronal N° 2015-13-20-01-P00514, ante la Notaria Primera del Cantón Jama con fecha 18 de junio del 2015, celebrada entre la abogada Carmen Gabriela Meythaler Muñoz en calidad de Directora Subrogante de Pichincha del IESS – Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y por otra parte en calidad de Deudora, la compañía Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., y María Janet Andrade Palacios (accionista de la compañía) en calidad de Garante

Hipotecaria , ofreciendo como garantía hipotecaria tres (3) lotes de terrenos N° 43, 45 y 46 de propiedad de la Garante Hipotecaria, ubicados en la Etapa Cayapas del Proyecto JAMA – CAMPAY del cantón Jama, Provincia de Manabí, cuyos avalúos son US$ 42.609,35, US$ 52.058,00, y US$ 56.525,00 respectivamente y sobre los cuales no pesan ningún gravamen de acuerdo al a los Certificados de Gravámenes de fecha 08 de mayo 2015 otorgados por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Jama; valores que cubren el ciento cincuenta por ciento (150%) de la mora.

La deuda por mora patronal suscrita en dicho convenio fue reconocida por las partes en US$ 52.281,41 y la Deudora se obligó a pagarla mediante treinta y seis (36) dividendos mensuales de amortización gradual de US$ 1.624,12, debiendo ser consignados a la Unidad de la Dirección Provincial de Gestión de Cartera de Pichincha del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a partir del mes de marzo del 2015 hasta febrero del 2018.

Efectivamente en el año 2015, la compañía ha cancelado del monto de US$ 19.567, quedando como saldo al 31 de diciembre 2015, US$ 38.901.

14. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen es como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2015	2014
Proveedores	(a)	24.490	80.430
Beneficios Sociales	(b)	21.050	19.149
Préstamos por pagar	(c)	19.506	-
Obligaciones con el IESS	(d)	10.595	14.870
Obligaciones con trabajadores	(e)	16.245	28.698
Otras cuentas por pagar		5.587	4.338
Saldo al 31 de diciembre		**97.473**	**147.485**

a) Corresponde a las obligaciones con proveedores principalmente por la adquisición de materiales de construcción y acabados;

b) Corresponde principalmente a la provisión por beneficios sociales como Décimo Tercer Sueldo US$ 3.536, Décimo Cuarto Sueldo US$ 790 y Vacaciones por Pagar US$ 16.018 y Fondo de Reserva US$ 704;

c) Corresponde a préstamos de corto plazo otorgados por uno de los accionistas de la empresa y por terceros a favor de la compañía de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	En US$ dólares 2015
Mariana Andrade	12.156
Janet Andrade	4.800
Edgar Redin	2.550
Saldo al 31 de diciembre	**19.506**

d) Corresponde a la provisión de Aportes Personal US$ 5.051, Aporte Patronal US$ 4.599, Préstamos Quirografarios US$ 944, por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS.

e) Corresponde a Sueldos y Salarios por Pagar de diciembre 2016 por US$ 10.323 y Participación de Trabajadores del ejercicio fiscal 2015 por US$ 5.922;

15. CUENTAS POR PAGAR CLIENTES (DEVOLUCIONES)

Corresponden a devoluciones por pagar a Prominentes Compradores que han rescindido las escrituras públicas de Promesa de Compra – Venta y desistido de comprar definitivamente los inmuebles prometidos en compra – venta por parte de la compañía. El detalle de estas obligaciones por pagar, son:

Detalle	En US$ dólares 2015
Jim Gionfrido	229.316
Juan Carlos Álvarez	187.589
Freiberger Ronald	152.447
Hartnett Sandy	125.175
Lomg Edmond	109.286
Kate Jewel	84.368
Adams Wendy	83.741
Coon Terry	57.619
Susan Gold	51.177
Saldo al 31 de diciembre	**1.080.718**

El movimiento que ha tenido la cuenta durante el ejercicio fiscal 2015 es como sigue:

Detalle	En US$ Dólares 2015
Saldo Inicial	649.178
Reconocimiento de valores a devolver	445.200
Reclasificación a Anticipo Clientes	(13.660)
Saldo al 31 de diciembre	**1.080.718**

16. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponden a los valores pagados a la compañía por parte de los Prominentes Compradores con motivo de la celebración de escrituras públicas de Promesa Compra – Venta o de Acuerdos Privados de Reserva de Inmuebles, pagados en años anteriores y en el año 2015.

Un detalle de los saldos de anticipos entregados y pendiente de ser liquidados al 31 de diciembre 2016, es como sigue:

Con Escritura Pública de Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015 ante la Notaria Pública Primera del Cantón Jama, se protocolizó la Cesión de Transferencia de Participaciones de la compañía Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., en la que el señor Jaime Eduardo del Castillo Andrade y la señora María Caridad del Castillo Andrade cedieron y transfirieron una parte de las participaciones que como socios mantenían en la compañía, a favor de Francisco del Castillo Andrade y de la señora María Janet Andrade Palacios, en razón de lo aprobado por la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2014.

El capital social de la compañía es de US$ 400,00 (cuatrocientos dólares), equivalentes a 400 participaciones iguales e indivisibles de un dólar cada una. Estructurado de la siguiente manera:

Antes de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas	Acciones
Del Castillo Andrade María Caridad	200
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	200
Total	**400**

Después de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas	Acciones
Del Castillo Andrade Francisco José	148
Del Castillo Andrade María Caridad	84
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	84
Andrade Palacios María Janet	84
Total	**400**

19.2 **Aportes futuras capitalizaciones** - La Compañía mediante Acta de Junta de Accionistas, decidió destinar US$29,600 para aportes futuras capitalizaciones, el cual será regularizado en el año 2016.

19.3 **Otros resultados integrales** - La Compañía realizó la afectación contable por revalorización de los lotes de terreno por el año 2013 por un monto de US$253,500.

19.4 **Resultados efectos NIIF´s** - 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; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

19.5 **Utilidades y Pérdidas acumuladas** – Los resultados acumulados netos al cierre del período ascienden a una ganancia US$ 47.148.

20. INGRESOS

17. OTROS PRÉSTAMOS

Un detalle es como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2015	2014
Préstamo directo terreno Jama Campay	(a)	973.500	882.750
Préstamo Francisco del Castillo	(b)	21.167	-
Saldo al 31 de diciembre		**994.667**	**882.750**

(a) Corresponde al saldo de la deuda pendiente de pago de la Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar de los macro lotes de 1A, 1B y 2B, a favor de los cónyuges Luis Mariano Cevallos Medina y la señora Carmen María Muñoz Vera, en su calidad de Acreedores, de acuerdo a la Escritura Pública de Convenio de Pago de Obligaciones N° 2014-13-01-04-P004586 ante la Notaria Cuarta del Cantón Portoviejo con fecha 31 de julio 2014, la Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., representada por su Gerente General Francisco del Castillo Andrade en su calidad de Deudora se obligó a cancelar a los acreedores la cantidad de US$ 1.298.00, en seis (6) cuotas trimestrales pagaderas a razón de US$ 162.250 y una última cuota de US$ 324.500, de acuerdo a las fechas de pago establecidas en la cláusula 3era de la mencionada escritura pública:

N° Pago	Fecha	En US$ dólares
1er	30/jun/2014	162.250,00
2do	20/sep/2014	162.250,00
3ero	30/dic/2014	162.250,00
4to	30/mar/2015	162.250,00
5to	30/jun/2015	162.250,00
6to	30/sep/2015	162.250,00
7mo	30/dic/2015	324.500,00
	Total Pagos	**1.298.000**

Al 31 de diciembre de 2015, la deuda pendiente de pago alcanza la suma de US$ 973.500, sin haberse cumplido el cronograma de pagos acordado entre las partes, habiendo únicamente cancelado el 1er y 2do pago.

De acuerdo a la cláusula cuarta de la Escritura Pública de Convenio de Pago de Obligaciones N° 2014-13-01-04-P004586 "*para asegurar el pago de valor de US$ 1'298.000 referido en la cláusula tercera del presente contrato, las partes han acordado que se efectúe un contrato de hipoteca del bien inmueble (del lote signado como 3B), ubicando en Punta Blanca, jurisdicción del cantón Jama, para lo cual, los acreedores deberán entregar al deudo la letra de cambio que se ha hecho mención en la cláusula de los antecedentes del presente acuerdo transaccional, considerando que la obligación vencida y que ha sido objeto del juicio ejecutivo se la ha renovado mediante el presente convenio de pago. Esta hipoteca y los otros contratos hipotecarios constituido el 23 de abril del 2012 por*

Con Escritura Pública de Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015 ante la Notaria Pública Primera del Cantón Jama, se protocolizó la Cesión de Transferencia de Participaciones de la compañía Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., en la que el señor Jaime Eduardo del Castillo Andrade y la señora María Caridad del Castillo Andrade cedieron y transfirieron una parte de las participaciones que como socios mantenían en la compañía, a favor de Francisco del Castillo Andrade y de la señora María Janet Andrade Palacios, en razón de lo aprobado por la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2014.

El capital social de la compañía es de US$ 400,00 (cuatrocientos dólares), equivalentes a 400 participaciones iguales e indivisibles de un dólar cada una. Estructurado de la siguiente manera:

Antes de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas	Acciones
Del Castillo Andrade María Caridad	200
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	200
Total	**400**

Después de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas	Acciones
Del Castillo Andrade Francisco José	148
Del Castillo Andrade María Caridad	84
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	84
Andrade Palacios María Janet	84
Total	**400**

19.2 **Aportes futuras capitalizaciones** - La Compañía mediante Acta de Junta de Accionistas, decidió destinar US$29,600 para aportes futuras capitalizaciones, el cual será regularizado en el año 2016.

19.3 **Otros resultados integrales** - La Compañía realizó la afectación contable por revalorización de los lotes de terreno por el año 2013 por un monto de US$253,500.

19.4 **Resultados efectos NIIF´s** - 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; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

19.5 **Utilidades y Pérdidas acumuladas** – Los resultados acumulados netos al cierre del período ascienden a una ganancia US$ 47.148.

20. INGRESOS

17. OTROS PRÉSTAMOS

Un detalle es como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2015	2014
Préstamo directo terreno Jama Campay	(a)	973.500	882.750
Préstamo Francisco del Castillo	(b)	21.167	-
Saldo al 31 de diciembre		**994.667**	**882.750**

(a) Corresponde al saldo de la deuda pendiente de pago de la Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar de los macro lotes de 1A, 1B y 2B, a favor de los cónyuges Luis Mariano Cevallos Medina y la señora Carmen María Muñoz Vera, en su calidad de Acreedores, de acuerdo a la Escritura Pública de Convenio de Pago de Obligaciones N° 2014-13-01-04-P004586 ante la Notaria Cuarta del Cantón Portoviejo con fecha 31 de julio 2014, la Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., representada por su Gerente General Francisco del Castillo Andrade en su calidad de Deudora se obligó a cancelar a los acreedores la cantidad de US$ 1.298.00, en seis (6) cuotas trimestrales pagaderas a razón de US$ 162.250 y una última cuota de US$ 324.500, de acuerdo a las fechas de pago establecidas en la cláusula 3era de la mencionada escritura pública:

N° Pago	Fecha	En US$ dólares
1er	30/jun/2014	162.250,00
2do	20/sep/2014	162.250,00
3ero	30/dic/2014	162.250,00
4to	30/mar/2015	162.250,00
5to	30/jun/2015	162.250,00
6to	30/sep/2015	162.250,00
7mo	30/dic/2015	324.500,00
	Total Pagos	**1.298.000**

Al 31 de diciembre de 2015, la deuda pendiente de pago alcanza la suma de US$ 973.500, sin haberse cumplido el cronograma de pagos acordado entre las partes, habiendo únicamente cancelado el 1er y 2do pago.

De acuerdo a la cláusula cuarta de la Escritura Pública de Convenio de Pago de Obligaciones N° 2014-13-01-04-P004586 "*para asegurar el pago de valor de US$ 1'298.000 referido en la cláusula tercera del presente contrato, las partes han acordado que se efectúe un contrato de hipoteca del bien inmueble (del lote signado como 3B), ubicando en Punta Blanca, jurisdicción del cantón Jama, para lo cual, los acreedores deberán entregar al deudo la letra de cambio que se ha hecho mención en la cláusula de los antecedentes del presente acuerdo transaccional, considerando que la obligación vencida y que ha sido objeto del juicio ejecutivo se la ha renovado mediante el presente convenio de pago. Esta hipoteca y los otros contratos hipotecarios constituido el 23 de abril del 2012 por*

Con Escritura Pública de Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015 ante la Notaria Pública Primera del Cantón Jama, se protocolizó la Cesión de Transferencia de Participaciones de la compañía Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda., en la que el señor Jaime Eduardo del Castillo Andrade y la señora María Caridad del Castillo Andrade cedieron y transfirieron una parte de las participaciones que como socios mantenían en la compañía, a favor de Francisco del Castillo Andrade y de la señora María Janet Andrade Palacios, en razón de lo aprobado por la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2014.

El capital social de la compañía es de US$ 400,00 (cuatrocientos dólares), equivalentes a 400 participaciones iguales e indivisibles de un dólar cada una. Estructurado de la siguiente manera:

Antes de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas	Acciones
Del Castillo Andrade María Caridad	200
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	200
Total	**400**

Después de la Cesión de Transferencia de Participaciones N° 2015-13-20-01-P00022 del 08 de enero del 2015

Nombre de los Accionistas	Acciones
Del Castillo Andrade Francisco José	148
Del Castillo Andrade María Caridad	84
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	84
Andrade Palacios María Janet	84
Total	**400**

19.2 **Aportes futuras capitalizaciones** - La Compañía mediante Acta de Junta de Accionistas, decidió destinar US$29,600 para aportes futuras capitalizaciones, el cual será regularizado en el año 2016.

19.3 **Otros resultados integrales** - La Compañía realizó la afectación contable por revalorización de los lotes de terreno por el año 2013 por un monto de US$253,500.

19.4 **Resultados efectos NIIF´s** - 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; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

19.5 **Utilidades y Pérdidas acumuladas** – Los resultados acumulados netos al cierre del período ascienden a una gananeia US$ 47.148.

20. INGRESOS