Francisco J. Vera Rivera, CPA
SC-RNAE-2-807

FERNATCON S.A.

Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2015
con el Informe de los Auditores Independientes

FERNATCON S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	3-4
Estado de situación financiera	5-6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-21

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares

Francisco J. Vera Rivera, CPA
SC-RNAE-2-807

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
FERNATCON S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FERNATCON S.A.** que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativos y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.

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

Responsabilidad del auditor.

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **FERNATCON S.A.** al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIF.

Guayaquil, Marzo 31, 2016
SC-RENAE-2-No. 807

CPA Francisco Vera Rivera
Auditor Independiente Resolución
No. SC.ICI.DAI.G.0006375
Reg. Nac. De CPA. No. 33.378

FERNATCON S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Notas	... Diciembre 31,... 2015	2014
		(En U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	4	106,071	1,035,992
Activos financieros		5,200	5,200
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	371,394	226,942
Total activos corrientes		482,665	1,268,134
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos, neto	6	628	1,056
Proyecto inmobiliario	7	9,730,005	6,353,978
Total activos no corrientes		9,730,633	6,355,034
TOTAL DE ACTIVOS		10,213,298	7,623,168

Arq. Edgar Tomas Tapia Dapelo
Representante Legal

CPA Jacinto Javier Cruz Quinde
Contador
No. Registro 34.410

Ver notas a los estados financieros

FERNATCON S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Notas	...Diciembre 31... 2015	2014
		(En U.S. dólares)	
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras	8	60,344	113,926
cuentas por pagar		-	8,525
Pasivos por impuestos corrientes	9	388	-
Provisiones	11	1,602	1,887
Total pasivos corrientes		62,334	124,338
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos bancarios	12	5,846,203	5,256,205
Anticipo de clientes	13	4,303,961	2,241,825
Total pasivos no corrientes		10,150,164	7,498,030
TOTAL PASIVOS		10,212,498	7,622,368
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Total patrimonio		800	800
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		10,213,298	7,623,168

Arq. Edgar Tomas Tapia Dapelo
Representante Legal

CPA Jacinto Javier Cruz Quinde
Contador
No. Registro 34.410

Ver notas a los estados financieros

FERNATCON S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Capital Social (en U.S. dólares)
Saldo al 1 enero, 2014	800
Saldo al 31 diciembre, 2014	800
Saldo al 31 diciembre, 2015	800

Arq. Edgar Tomas Tapia Dapelo
Representante Legal

CPA Jacinto Javier Cruz Quinde
Contador
No. Registro 34.410

Ver notas a los estados financieros

FERNATCON S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	...Diciembre 31...	
	2015	2014
	(En U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes como anticipo	1,280,500	1,549,742
Pagos a proveedores y empleados	(2,872,421)	(5,095,954)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(1,591,921)	(3,546,212)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos a largo plazo	662,000	4,275,000
Flujo neto de efectivo provenientes de actividades de financiamiento	662,000	4,275,000
EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVOS		
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(929,921)	728,788
Saldos al inicio del año	1,035,992	307,204
Saldo al final del año	106,071	1,035,992

Arq. Edgar Tomas Tapia Dapelo
Representante Legal

CPA Jacinto Javier Cruz Quinde
Contador
No. Registro 34.410

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía FERNATCON S.A. fue constituida el 11 de octubre del 2012; con domicilio en el Cantón Daule, se dedica entre otras actividades al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de proyectos, obras arquitectónicas y urbanísticas, y actualmente tiene concluido la construcción del Edificio RIVER PLAZA, que cuenta con 80 oficinas, 40 bodegas, 18 locales y 90 parqueos; está en etapa de trámites relacionados a la propiedad horizontal.

Sus accionistas son la Compañía Obraconst S.A. con el 90% de sus acciones y la Compañía Esdiobras S.A. con el 10% de sus acciones.

La información contenida en estos estados financieros os) es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.2 ***Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 ***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 niveles razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentren dentro del alcance de las NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable,

pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directo o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros

2.4 ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5 ***Inventarios*** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.6 ***Propiedades y equipos***

2.6.1 ***Medición en el momento del reconocimiento –*** Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro del valor.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.6.2 ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Después del reconocimiento inicial las instalaciones fijas, mejoras en locales arrendados, máquinas y equipos, vehículos, muebles y enseres, muebles de oficina y equipos de computación son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en se producen.

2.6.3 ***Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación*** – Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior a dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja sobre una base prospectiva.

2.6.4 ***Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales***- El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada 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 propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7
Maquinarias y equipos	12 - 15

La Compañía no considera el valor residual de las propiedades y equipos para la determinación del cálculo de la depreciación, en razón que la Compañía no prevé la venta o disposición de estos activos al final de su vida útil.

2.6.5 ***Activos mantenidos bajo arrendamiento financiero*** - Son depreciados de acuerdo al plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos, si esta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

2.6.6 ***Retiro o venta de propiedades y equipo*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculado como 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.

2.6.7 ***Deterioro del valor de los activos tangibles***- 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).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando exista cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o en incremento en la revelación.

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

2.8.1 ***Impuesto corriente*** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2 ***Impuestos corrientes y diferidos*** – Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el

resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 ***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. Cuando se mide una provisión usando flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros presenta el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto el valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 ***Beneficios a empleados***

2.10.1 ***Beneficios definidos: Jubilación patronal*** - El costo de los beneficios definidos - Jubilación patronal es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

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

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo a abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período

2.10.2 ***Participación a trabajadores*** – La Compañía reconoce un pasivo y 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.

2.11 ***Reconocimiento de los ingresos*** – Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe

estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11.1 ***Venta de bienes*** – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones;

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corrientes de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.12 ***Costos y gastos*** - Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.13 ***Compensación de saldos y transacciones*** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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 preceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presenta netos en resultados

2.14 ***Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros (no consolidados).***

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes normas nuevas y revisadas emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir 1 de enero del 2014 o posteriormente

Modificación a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros.

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año.

Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

Las modificaciones han sido aplicadas de manera retrospectiva. En vista de que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que clasifiquen para compensación, la aplicación de las modificaciones no ha afectado las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía. La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califiquen para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyo que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros.

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se apliquen cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto material en las revelaciones de los estados financieros de las Compañía.

2.15 *Normas nuevas y revisadas, pero aún no efectivas.*

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 5	Cambios en los métodos de disposición	Enero 1, 2016
NIIF 7	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia restante de la NIIF 9	Enero 1, 2018
NIIF 9	Introducción de un modelo de contabilidad	Enero 1, 2018
NIIF 14	Publicación de la Norma "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas"	Enero 1, 2016

NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
NIIF 11	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	Enero 1, 2016
NIC 1	Iniciativa sobre información a revelar	Enero 1, 2016
NIC 16 Y NIC 41	Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen frutos de agricultura	Enero 1, 2016
NIC 27	Método de la participación en los Estados Financieros (separados)	Enero 1, 2016
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o aportación de Activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Enero 1, 2016
NIC 16 Y NIC 38	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que en examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisen sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. CAJA Y BANCOS

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	10,200	40,200
Bancos	95,871	995,792
Total	106,071	1,035,992

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Anticipo a proveedores	28,699	226,942
Obrasconst S.A.	189,884	-
Otras	152,811	-
Total	371,394	226,942

Anticipos a proveedores - Corresponden a valores entregados a proveedores pendientes de liquidar.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos, neto es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Muebles y enseres	235	235
Equipos de computación	1,940	1,940
Sub-total	2,175	2,175
(-) Deprecación acumulada	(1,547)	(1,119)
Total	628	1,056

7. PROYECTO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía concluyo con la construcción del Edificio denominado RIVER PLAZA, el mismo que cuenta con 80 oficinas, 40 bodegas, 18 locales y 90 parqueos.

A continuación, se detallan costos incurridos en el proyecto:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	781,637	-
Costos de construcción	5,872,461	4,444,011
Honorarios profesionales	164,801	173,717
Impuestos, tasas, permisos	120,936	955,973
Administración y gestión	2,790,170	780,277
Total	9,730,005	6,353,978

Para el desarrollo del proyecto la compañía ha constituido un Fideicomiso Mercantil de Garantía y ha asegurado el financiamiento para la culminación exitosa del mismo.

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía se encuentra tramitando ante el municipio de Daule los permisos respectivos para obtener la propiedad horizontal y proceder con la venta definitivo y entrega de las unidades inmobiliarias.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Proveedores varios	60,344	113,926
Total	60,344	113,926

Proveedores locales - La cuenta incluye facturas de bienes y servicios relacionados a la construcción y mantenimiento del proyecto Inmobiliario River Plaza.

9. IMPUESTOS

9.1 ***Activos y pasivos del año corriente*** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Pasivos corrientes:		
Retenciones en la fuente del IVA	-	703
Retenciones en la fuente del IR	388	7,822
Total	388	8,525

9.2 *Situación Tributaria*

Al 31 de diciembre del 2015, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2013 hasta el año 2014, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

Inconsistencias - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Segundo Suplemento del Registros Oficial No. 511 de Mayo 29 de 2015, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a USD 3,000,000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los USD 15,000,000 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

11. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
IESS por pagar	239	717
Décimo tercero sueldo	92	227
Décimo cuarto sueldo	305	447
Vacaciones	966	496
Sueldos por pagar	-	-
Total	1,602	1,887

Beneficios sociales. - Al 31 de diciembre del 2015, representan prestaciones a favor del personal de la compañía, de acuerdo a lo estipulado en el Código de Trabajo.

12. PRESTAMOS BANCARIOS

Un resumen de los préstamos bancarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios	5,670,000	5,008,000
Intereses por pagar	176,203	248,205
Total	5,846,203	5,256,205

Con fecha 1 de septiembre del 2015, la compañía realizó la renovación del crédito bancario con el Banco de Machala, a 125 días plazos y una tasa de intereses anual del 8.95%.

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha recaudado valores por USD 4,303,961 por concepto de venta en planos de oficinas y locales dentro del proyecto inmobiliario River Plaza y que están sustentados en los compromisos de compra venta realizados mediante escritura notarial.

14 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

14.1 ***Capital Social -*** Al 31 de diciembre del 2015, el capital social es de 800 acciones de USD 1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

15.1 ***Gestión de riesgo financiero*** – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y actividades y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía:

15.2 ***Riesgo país:*** El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad

política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales; la evaluación del riesgo es moderado.

15.3 ***Riesgo de tasa de interés:*** Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La compañía presenta en sus pasivos obligaciones bancarias sujeta a una tasa fija de interés.

15.4 ***Riesgo de liquidez:*** Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La evaluación del riesgo es moderada.

15.5 ***Riesgo de crédito:*** Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. La evaluación del riesgo es moderada.

15.6 ***Riesgo de los activos:*** Todos los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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