

CONBAQUERIZO CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

I. INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la Compañía es la construcción, urbanización, venta de inmuebles (casa propiedades y terrenos).

La Compañía se constituyó por escrituras públicas otorgada, en el cantón Guayaquil, el 6 de julio de 1976 fue aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. RL-1602 el 21 de Junio del 1976.

La estructura accionaria de la Compañía al 31 de Diciembre del 2015 está conformada por el Señor Baquerizo Arosemena Cesar Augusto, nacionalidad ecuatoriana con 15000 acciones ordinarias y nominativas correspondiente al 30 % de participación y el Señor Baquerizo Silva Cesar Augusto de nacionalidad ecuatoriana con 35000 acciones ordinarias y nominativas con el 70% de participación de un valor de un dólar cada acción.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrolla sus actividades es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, parroquia Tarquí Av. Juan Tanca Marengo CC Dicientro.

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

Los estados financieros 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. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los cinco últimos años:

Al 31 de Diciembre:	Índice de Inflación Anual
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

Información General (Continuación)

Contratos de construcción

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantiene contratos vigentes de construcción de obras civiles. A continuación se describen las principales características de las obras más relevantes que mantenía.

No.	CONTRATO	ANTECEDENTES	PRECIO	FORMA DE PAGO	PLAZO	GRADO DE AVANCE	GARANTÍAS	ADICIONALES CONTRACTUALES RELACIONADAS
1	Arboletta	Se Celebró el contrato de construcción el día 20 de Agosto del 2011 entre el Fideicomiso Probaquerizo Yris representado por la Fiduciaria Morgan y Morgan y la Compañía Conbaquerizo	\$ 4.286.555,40	Obra por Administración (Reembolso de Gastos) y los honorarios de la Constructora serán del 12% del valor de Reembolso	Tiempo definido según venta del Proyecto	Urbanización Avance Global: 36% Avance 2015: 8% Villas: Avance Global: 10% Avance 2015: 4%	N/A	N/A
2	Ecocity	Se Celebró el contrato de construcción el día 21 de Julio del 2010 entre el Fideicomiso Ecocity representado por la Fiduciaria Morgan y Morgan y la Compañía Conbaquerizo	\$ 8.313.016,01	Obra por Administración (Reembolso de Gastos) y los honorarios de la Constructora serán del 12% del valor de Reembolso	Tiempo definido según venta del Proyecto	Urbanización: Avance Global: 72% Avance 2015: 9% Villas: Avance Global: 58% Avance 2015: 12%	N/A	N/A

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) que se han adoptado en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Empresa. En la Nota 3 se 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sucursal no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Norma	Asunto	A Partir de
NIC 16 Y 38	Enmiendas a estas Normas Relacionadas con los Métodos de Depreciación y Amortización	1 de Enero del 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de Enero del 2016
NIIF 14	Cuentas de diferimiento y actividades reguladas	1 de Enero del 2016
NIIF 15	Reconocimiento de Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de Enero del 2017
NIIF 9	Instrumentos Financieros Versión Completa	1 de Enero del 2018
NIIF 5	Mejora que clarifica ciertos criterios en clasificación de activos	1 de Julio del 2016
NIIF 17	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de Julio del 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de Julio del 2016

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La empresa clasifica sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como Activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

(b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Instrumentos Financieros (Continuación)

(c) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son no-derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que venza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de balance o que la dirección pretenda enajenar la inversión en dicho periodo.

Reconocimiento y valoración

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se cargan en resultados.

Posteriormente, los activos financieros disponibles para la venta y el activo financieros a valor razonable con cambio en resultados se miden a su valor razonable. Los Préstamos y cuentas por cobrar son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros de préstamos y cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se presentan en la cuenta de resultados dentro de otras (pérdidas)/ganancias – neta en el periodo en que se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho a recibir los pagos.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Instrumentos Financieros (Continuación)

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para venta se reconocen en el otro resultado integral.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden o deterioran, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias de títulos de inversión.

El interés de los títulos disponibles para la venta calculado usando el método del tipo de interés efectivo se reconoce en la cuenta de resultados dentro de otros ingresos. Los dividendos de

Instrumentos del patrimonio neto disponibles para la venta se reconocen en la cuenta de resultados como parte de los otros ingresos cuando se establece el derecho de recibir estos pagos.

La Compañía dará de baja en cuentas 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.

Perdida por deterioro del valor de los activos financieros

a) Activos al costo amortizado

La compañía evalúa a la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero puede haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero está deteriorado y se incurre en una perdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento tenga impacto sobre los flujos de efectivo futuro estimados del activo financiero, que pueda ser estimado con fiabilidad.

b) Activos clasificados como Mantenedos hasta el vencimiento

La compañía evalúa al final de cada periodo contable si hay evidencia objetiva de que un activo financiero ha perdido valor. En caso de inversiones en instrumentos de Patrimonio clasificados como mantenidos para la venta, un descenso significativo y prolongado de su valor razonable del instrumento por debajo de su costo, se considera evidencia de que el activo se ha deteriorado. Si existe este tipo de evidencia para los activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada, valorada como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable corriente menos cualquier perdida por deterioro de ese activo financiero previamente reconocida en resultados, se elimina del patrimonio neto y se reconoce en resultados.

Instrumentos Financieros (Continuación)

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

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 pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 21:

- Cuentas y Documentos por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año y no generan interés.

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 están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

Propiedades Muebles y Equipos

Los elementos de propiedades, muebles y equipos se valoran inicialmente al costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento que no extienda la vida útil se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, los muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, maquinarias y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de propiedades, muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, 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.

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de este activo comienza cuando esté en condiciones de uso.

Propiedades Muebles y Equipos (Continuación)

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del 2

Período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

<i>Detalle</i>	<i>Años</i>
Inmuebles(oficinas y departamentos)	20-50
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Depreciación acumulada

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

En la depreciación de las propiedades, muebles y equipos se utilizan las siguientes tasas:

- Equipos de computación y software al 33 por ciento
- Mobiliario y enseres al 10 por ciento
- Vehículos al 20 por ciento
- Inmuebles al 2 por ciento

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario en caso de que exista algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de los activos.

Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión comprenden terrenos donde existen Edificios, y se reconocen por su valor razonable en base a valoraciones realizadas por peritos independientes, puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, tras el reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Todas las demás Propiedades de Inversión se contabilizan como Propiedades, muebles y equipos. Las valoraciones se realizan con regularidad suficiente para asegurar que el valor razonable de un activo revalorizado no difiera significativamente de su importe en libros.

Los incrementos en los importes en libros que surgen de revalorización de los terrenos y edificios se cargan en otros resultados integrales y se presentan dentro de otras reservas de patrimonio neto. Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se cargan contra otras reservas directamente en otro resultado integral; la disminución restante se carga a la cuenta de resultados.

Derecho Fiduciario

Son inversiones en Fideicomisos en las que no se tiene el control, control conjunto ni influencia significativa inicialmente se registra al costo de adquisición. Se valúan por el método de participación considerando información relativa a tales entidades.

Los fideicomisos corresponden a derechos que tiene la compañía sobre el contrato de fideicomiso de administración y garantía sobre el proyecto inmobiliario Loma Vista. Dicho fideicomiso tiene como objeto garantizar el cumplimiento de los pagos de obligaciones.

Anticipos recibidos de clientes

Se registran en base a la recepción del efectivo por parte del cliente acorde a los contratos de obra firmados. Estos valores se incluyen en el pasivo y son descontados en base a la facturación (planilla de obra aceptada) efectuada a los clientes. Acorde a la vigencia de los contratos de obra se los clasifica como pasivos corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada periodo, 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Provisiones

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el año 2014 y de un 23% para el año 2012, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (Continuación)

Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferido es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

Jubilación Patronal – Beneficio Post Empleo

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

Bonificación por Desahucio – Beneficios por Terminación

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y los costos del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro.

Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual que esta reserva llegue al 20% del capital social suscrito y pagado.

Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico incluido, si los hubiere.

Contratos de construcción - Reconocimiento de ingresos y costos

La NIC 11, "Contratos de construcción", define un contrato de construcción como un contrato específicamente negociado para la construcción de un activo.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos ordinarios del contrato se reconocen durante el período del mismo por referencia al grado de realización. Los costos del contrato se reconocen como gastos por referencia al grado de avance de la actividad del contrato en la fecha de cierre del ejercicio.

Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder el total de los ingresos ordinarios del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sean probables de recuperar.

Las variaciones en el trabajo contratado, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en los ingresos del contrato siempre que se hayan acordado con el cliente y se puedan medir de manera fiable.

La Compañía usa el método del porcentaje de realización para determinar el importe de ingresos adecuado a reconocer en un período determinado. El grado de realización se determina considerando costos del contrato incurridos a la fecha del balance como un porcentaje de los costos estimados totales presupuestados para cada contrato.

El porcentaje de realización antes señalado se aplica a los ingresos presupuestados del contrato y el valor así estimado se compara con lo facturado al cliente hasta la fecha y la diferencia a favor se registra en las cuentas por cobrar bajo el rubro Cuentas por cobrar clientes - Derechos por facturar con contrapartida en los ingresos del año. En caso de que esta diferencia supere el monto facturado se registra en el rubro de Cuentas por pagar proveedores y otros = Adeudados a los clientes con débito a los ingresos del ejercicio.

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Reconocimiento de ingresos: Los ingresos se reconocen gradualmente en el mismo porcentaje en que las obras contratadas avanzan en su construcción. La determinación del precio de la obra y sus correspondientes costos de construcción son presupuestados de manera anticipada a la contratación y construcción de la obra (Ver Nota 19).

Propiedades y equipos: La determinación de la vida útil del resto de las propiedades y equipos se evalúan al cierre de cada año. (Nota 8).

Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 17).

Impuesto a la renta diferido: La Empresa 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 que se revertirán en el futuro, inclusive sobre pérdidas tributarias acumuladas

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.

Provisión para Cuentas Dudosas

Es determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedad, Planta y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedad, planta y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

3.1. Estimaciones Contables	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Inmuebles	20	50
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	10	10
Maquinarias	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria.

Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	%	%
Tasa de descuento	12%	12%
Tasa esperada del incremento salarial	6%	6%
Tasa de incremento de pensiones	6%	6%
Tasa de rotación (promedio)	5.66%	5.66%
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

3.2. Estimaciones y Criterios Contables Significativos

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de Enero del 2011, en cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre de 2008.

Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2010 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento por recaudaciones de operación, con proveedores locales y otras cuentas por pagar. Estos pasivos financieros surgen de las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

Los principales riesgos previsibles a los que se exponen la empresa, tienen relación a los altos precios históricos que mantienen los suministros y materiales necesarios para la construcción de sus diferentes Obras civiles.

Índice de Precios

Por lo general los contratos son contratos a precio fijo. Los márgenes de ganancia pueden variar con relación a la ganancia estimada en el presupuesto de costos en el momento de la propuesta del precio contractual, como resultado de las variaciones significativas en los costos de equipos y materiales aplicados o mano de obra, relacionadas a efectos inflacionarios; alteraciones del proyecto resultado inesperados; retraso causado por condiciones climáticas adversas fallas de los contratistas.

4. administración de riesgo (continuación)

Con el Objetivo de reducir este riesgo, los contratos a precio fijo determinados por la compañía tiene sus presupuestos revisados de una manera periódica, incluyendo en los mismos las confirmaciones o inconsistencia verificadas con relación a los valores efectivamente realizados, siendo política de la compañía debatir el cobro de reclamos con relación al precio contractual, resultando en adiciones contractuales aumentando el valor del contrato inicial, siendo reconocidos contablemente en momento de la firma de las adiciones contractuales

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

En relación a los clientes, la Compañía posee políticas de concesión de créditos y los clientes más significativos son grupos sólidos y que tienen su situación de crédito directamente acompañados y monitoreados por la alta administración de la

De una manera general la Compañía ha tenido éxito en la recuperación de créditos en atraso y las pérdidas registradas históricamente no superan 1% de los ingresos.

La compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	2015	2014
Efectivo en bancos y depósitos a corto Plazo		
	Calificación	
BANCO BOLIVARIANO	AAA-	AAA-
BANCO INTERNACIONAL		
BANCO DEL PACIFICO	AAA-	AAA-
BANCO MACHALA		
BANCO DE GQUIL	AAA	AAA
BANCO DE PICHINCHA	AAA-	AAA-
BANCO PRODUBANCO/PROMERICA	AAA-	AAA-
BANCO DEL AUSTRO		

Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de obras civiles a proyectados para un periodo de doce meses el cual es ajustado trimestralmente y monitoreado constantemente por la gerencia financiera agilizar sus coberturas de efectivo.

Los excedentes de efectivo mantenido por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

A continuación se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros;

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
2015		
Cuentas por pagar Proveedores y Otros	4.862.864,36	-
Cuentas por pagar Relacionadas	-	198.117,13
Prestamos	706.537,86	14.934,67
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
2014		
Cuentas por pagar Proveedores y Otros	3.881.000,07	1.012.521,31
Cuentas por pagar Relacionadas	42.313,66	243.421,58
Prestamos	1.364.275,15	658.212,00

Se excluye de estos pasivos, los valores adeudados a clientes, debido a que se reconocen como ingresos, en la medida del avance físico de los proyectos de construcción.

Gestión de Riesgos Capital

El objetivo de la compañía en la administración adecuada del capital no es otra que salvaguardar la continuidad de la empresa en marcha y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La empresa evalúa su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total de la empresa como sigue:

	2015	2014
Anticipo recibido de clientes corto y largo plazo	2.802.933,53	3.240.293,07
Cuentas por pagar Proveedores y otros	4.862.864,36	4.893.521,38
Cuentas por pagar entidades relacionadas	198.117,13	285.735,24
Prestamos	721.645,91	1.364.275,15
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(59.763,67)	(33.219,08)
Deuda Neta	8.525.797,26	9.750.605,76
Total Patrimonio	942.951,45	938.718,19
Capital Total	9.468.748,71	10.689.323,95
Ratio de Apalancamiento	90%	91%

Instrumento Financiero

Categorías de Instrumentos Financieros

A continuación se detalla los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre del ejercicio:

Al 31 de diciembre 2015

Activos Financieros

Activos financieros a costo amortizado

	Corriente	No corriente
Caja y Bancos	59.763,67	
Cuentas por cobrar Clientes excluyendo impuestos y pagos anticipado	1.689.300,28	
Cuentas por Cobrar L/P Relacionadas	-	
Otras cuentas por cobrar	-	2.204.078,05
Total	1.749.063,95	2.204.078,05

Otros pasivos financieros a costo amortizado

Pasivos Financieros

	Corriente	No corriente
Prestamos	721.645,91	-
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	6.603.873,40	1.637.412,68
Cuentas por Pagar Relacionadas	-	198.117,13
Otras cuentas por cobrar	-	-
Total	7.325.519,31	1.835.529,81

Al 31 de diciembre 2014

Activos Financieros

Otros pasivos financieros a costo amortizado

	Corriente	No corriente
Caja Bancos	33.219,08	-
Cuentas por cobrar Clientes excluyendo impuestos y pagos anticipado	809.606,25	-
Cuentas por Cobrar L/P Relacionadas	-	2.413.716,52
Otras cuentas por cobrar	-	-
Total	842.825,33	2.413.716,52

Pasivos Financieros

Otros pasivos financieros a costo amortizado

	Corriente	No corriente
Prestamos	1.324.804,84	39470,31
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	6.798.844,97	1.895.174,41
Cuentas por Pagar Relacionadas	42.313,66	243.421,58
Total	2.963.027,00	2.279.992,00

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se conformaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja y Bancos	59.763,67	33.219,08
	59.763,67	33.219,08

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	1.689.300,28	809.606,25
Provisión Cuentas Incobrables	(17.253,79)	(29.583,52)
	1.672.046,49	780.022,73
Impuestos Anticipados(1)	456.419,41	628.695,80
Empleados	2.182,86	8.610,59
Anticipo Proveedores	536.126,01	793.685,21
Otras Cuentas por Cobrar	6.137,53	156.531,26
	1.000.865,81	1.587.522,86
	2.672.912,30	2.367.545,59

(1) Véase Nota 14

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de servicios con plazo de 60 días y sin interés.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre estos saldos ni tiene el derecho legal de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

Los movimientos de la cuenta “provisión para cuentas dudosas” fueron como sigue:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
SalDOS al 1 de Enero	29.583,52	24.175,00
Provisión con cargo a resultados	-	5.408,52
Baja de cuentas por cobrar	(12.329,73)	-
SalDOS al 31 de Diciembre	17.253,79	29.583,52

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Por Vencer		
Vencidos:		
1 a 30 días	0,00	162.551,19
31 a 60 días	497.879,24	9.973,24
61 a 90 días	137.529,90	82.030,42
91 en adelante	1.053.891,14	555.051,40
	1.689.300,28	809.606,25

7. INVENTARIOS

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Obras en Proceso (a)	3.321.073,57	3.788.995,50
Materiales en Construcción	193.361,96	371.450,85
	3.514.435,53	4.160.446,35

(a) obras en Proceso Incluye

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Villas	573.394,25	727.348,55
Urbanizaciones	229.345,14	499.367,84
Construcción industrial comercial	-	4.588,80
Edificios	2.518.334,18	2.557.487,17
Remodelaciones	-	203,14
	3.321.073,57	3.788.995,50

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Maquinaria y Equipos	Equipos de Oficina	Vehículos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2014									
Costo - reestructurado	36.575,05	122.444,89	86.123,73	171.931,23	201.843,86	955,08	177.932,18	0,00	797.806,02
Depreciación acumulada	0,00	(11.106,86)	(58.279,19)	(146.812,97)	(35.460,42)	(73,49)	(101.078,49)	0,00	(352.811,42)
Valor en libros	36.575,05	111.338,03	27.844,54	25.118,26	166.383,44	881,59	76.853,69	0,00	444.994,60
Movimiento 2014									
Adiciones	0,00	0,00	320,00	987,00	3.024,45	5.403,86	31.598,21	40.639,30	81.972,82
Ventas y/o Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciación	0,00	(2.368,90)	(8.623,48)	(16.972,98)	(20.450,50)	(449,76)	(38.411,49)	0,00	(87.277,11)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	36.575,05	108.969,13	19.541,06	9.132,28	148.957,39	5.835,69	70.040,41	40.639,30	439.690,31
Movimiento 2015									
Adiciones	0,00	44.859,76	0,00	24.946,43	0,00	0,00	0,00	0,00	69.806,19
Ventas y/o Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(66.571,43)	(40.639,30)	(107.210,73)
Depreciación	0,00	(3.120,79)	(8.629,51)	(7.793,31)	(20.486,88)	(635,88)	(25.823,41)	0,00	(66.489,78)
Ajustes Depreciación por Venta de AF							47.652,73		47.652,73
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	36.575,05	150.708,10	10.911,55	26.285,40	128.470,51	5.199,81	25.298,30	0,00	383.448,72
Al 31 de diciembre del 2015									
Costo	36.575,05	167.304,65	86.443,73	197.864,66	204.868,31	6.358,94	142.958,96	0,00	842.374,30
Depreciación acumulada	0,00	(16.596,55)	(75.532,18)	(171.579,26)	(76.397,80)	(1.159,13)	(117.660,66)	0,00	(458.925,58)
Valor en libros	36.575,05	150.708,10	10.911,55	26.285,40	128.470,51	5.199,81	25.298,30	0,00	383.448,72

8. Propiedad, Planta y Equipos (continuación)

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 La compañía había entregado en garantía por obligaciones contraídas Oficinas Dcentro y Oficinas del edificio Sucre sobre un monto de US\$ 510.338,11 y USD\$ 534.870,00 respectivamente con el Banco Bolivariano S. A.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 La compañía tiene un contrato de Prenda Industrial abierta por una retroexcavadora que respalda la operación con el Banco del Austro en USD\$ 826.200,43 y USD\$ 59.923,94 respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2015 La obligación contraída con el Banco del Amazonas está respaldada por el Vehículo Suzuki Grand Vitara por un monto de USD\$24.968,59.

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión es como sigue:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Total
Al 1 de Enero del 2014			
Costo - reestructurado	93.462,38	315.668,75	409.131,13
Depreciación Acumulada	0,00	(18.053,13)	(18.053,13)
Valor en Libros	93.462,38	297.615,62	391.078,00
Movimiento 2014			
Adiciones			0,00
Ventas y/o Bajas			0,00
Depreciación		(6.313,37)	(6.313,37)
Valor en Libros al 31 de Diciembre del 2014	93.462,38	291.302,25	384.764,63
Movimiento 2015			
Adiciones			0,00
Reclasificaciones y/o Ajustes		(29.749,00)	(29.749,00)
Depreciación		(4.100,50)	(4.100,50)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	93.462,38	257.452,75	350.915,13
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo - reestructurado	93.462,38	285.919,75	379.382,13
Depreciación acumulada	0,00	(28.467,00)	(28.467,00)
Valor en libros	93.462,38	257.452,75	350.915,13

10. PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar y pagar corto y largo plazo con accionistas y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la relación	País	31 de Diciembre	
			2015	2014
			(US Dólares)	
<u>Cuentas por pagar C/P</u>				
CONBABIENES	Cia Relacionada	ECUADOR	-	42.313,66
<u>Cuentas por pagar L/P</u>				
KIVU DEVOLOPMENT	Accionista	ECUADOR	-	(20.214,18)
LARGECOMPANY S.A.	Cia Relacionada	ECUADOR	47.687,81	47.687,81
ACCIONISTA	Cia Relacionada	ECUADOR	150.429,32	215.947,95
			<u>198.117,13</u>	<u>243.421,58</u>

<u>Cuentas por Cobrar L/P</u>				
IPC	Cia Relacionada	ECUADOR	24.651,74	20.127,67
ARKDEC	Cia Relacionada	ECUADOR	-	43.833,55
PROBAQUERIZO S. A.	Cia Relacionada	ECUADOR	1.960.080,72	1.961.389,91
CONBABIENES	Cia Relacionada	ECUADOR	51.095,30	98.700,20
INCEMARCO S.A.	Cia Relacionada	ECUADOR	12.235,16	12.187,16
YARBIRD S. A.	Cia Relacionada	ECUADOR	-	28.955,29
JUMBO GRAND CORP S. A.	Cia Relacionada	ECUADOR	60.170,68	60.170,68
NECCOMPU	Cia Relacionada	ECUADOR	-	191,45
TENSUFIN	Cia Relacionada	ECUADOR	-	2.216,19
ACCIONISTA	Accionista	ECUADOR	93.077,97	178.267,66
OTROS	Cia Relacionada	ECUADOR	2.766,48	7.676,76
			<u>2.204.078,05</u>	<u>2.413.716,52</u>

Las cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas representan pagos efectuados por su cuenta y por prestación de servicios, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés.

10. Partes Relacionadas (continuación)

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés. Las principales transacciones celebradas con compañías relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

Corto Plazo	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Préstamos	-	42.313,66
	-	42.313,66

Largo Plazo	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Préstamos	-	(20.214,18)
Reembolso de Gastos y Operativos	47.687,81	47.687,81
	47.687,81	27.473,63

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía CONBAQUERIZO CIA LTDA., incluyendo a la gerencia general, así como los socios que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Presidencia Ejecutiva y su staff de gerentes. Durante los años 2015 y 2014, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	126.732,00	107.405,00
Beneficios sociales	71.057,00	64.407,26
Jubilación patronal y desahucio	6.580,26	2.391,88
	204.369,26	174.204,14

11. DERECHOS FIDUCIARIOS

Los derechos fiduciarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Derecho Fiduciario - Loma Vista	3.689.775,06	4.448.926,12
Derecho Fiduciario - Villa España Dos Urbanis III	1.000,00	1.000,00
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Mercantil	-	4.000,00
	3.690.775,06	4.453.926,12

12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Banco Bolivariano C.A.	300.555,56	510.338,11
Banco del Austro	405.982,30	826.200,43
Banco de Machala	-	1.158,47
Banco Amazonas	14.934,67	24.968,59
Intereses Bancarios	173,38	1.609,55
	721.645,91	1.364.275,15

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Garantizados - al costo amortizado		
Préstamos con Bancos	721.645,91	1.364.275,15
	721.645,91	1.364.275,15

Clasificación:

Corriente	721.645,91	1.324.804,84
No Corriente	-	39.470,31

BANCO BOLIVARIANO

Préstamo Hipotecario

Con vencimiento mensual hasta 04 de Mayo del 2016 con
interés

del 9.63% anual

300.555,56**BANCO AUSTRO**Préstamo con Contrato de Prenda Industrial abierta
por una retroexcavadora.Con vencimiento mensual hasta el 28 de Agosto del 2016
con interés del 8.71% anual.405.982,30**BANCO AMAZONAS**

Préstamo Vehículo Suzuki Grand Vitara

Con vencimiento mensual hasta 05 Abril del 2017 con interés
del 11.23% anual14.934,67**13. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Proveedores Locales	4.862.864,36	3.881.000,07
Impuestos por Pagar corriente	8.685,14	1.528.202,86
IESS	49.846,55	11.897,94
Participación de Trabajadores	2.279,69	2.058,50
Empleados	130.103,78	67.571,49
Documentos por pagar (Factoring)	337.671,31	507.247,41
Varios	1.212.422,57	800.866,70
	6.603.873,40	6.798.844,97

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios con vencimientos de 60 días y sin interés.

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 1 de Enero del 2014	7.764,69	-
Provisiones	140.658,75	2.058,50
Pagos	(136.525,50)	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	11.897,94	2.058,50
Provisiones	184.283,61	2.279,72
Ajustes y/o Reclasificaciones		74,12
Pagos	(146.335,00)	(2.132,65)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	49.846,55	2.279,69

14. IMPUESTOS

a. Impuesto por Recuperar

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Retenciones de Impuesto Renta	10.124,86	35.861,32
Retenciones de Impuesto Iva	18.818,83	18.101,75
Impuesto Valor Agregado	381.439,09	482.098,55
Anticipo Impuesto Renta	46.036,63	92.634,18
	456.419,41	628.695,80

b. Impuestos Diferidos

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Crédito Fiscal Amortizado	5.816,21	5.816,21

c. Pasivos por Impuestos Corrientes

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Impuesto a la Renta Compañía	8.685,14	118.370,64
Retenciones en la Fuente	-	613.047,18
Impuesto al Valor Agregado	-	(20.467,24)
Retenciones de Iva	-	817.252,28
	8.685,14	1.528.202,86

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	31 de Diciembre		31 de Diciembre	
	(US Dólares)		(US Dólares)	
	2015		2014	
	<i>Retenciones/ Anticipo</i>	<i>Por Pagar</i>	<i>Retenciones/ Anticipo</i>	<i>Por Pagar</i>
Saldos al 1 de Enero	10.124,85	-	66.614,92	-
Provisión con Cargo a Resultados		8.685,14		118.370,64
Retenciones de Impuesto a la Renta del Año			35.861,32	
Pago de Impuesto a la Renta			0	-26.019,25
Compensación de Impuesto a la Renta			-92.351,39	-92.351,39
Saldos al 31 de Diciembre	10.124,85	8.685,14	10.124,85	-

Composición del Gasto del Imp. a la renta del año

Impuesto a la Renta	82.430,75	118.370,64
Impuesto Diferido del año	-	2.068,53
	82.430,75	120.439,17

Impuestos Diferidos

El análisis de impuesto diferido es el siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Impuesto Diferido Activo que se recuperara dentro de 12 meses	5.816,21	5.816,21
Impuesto Diferido Activo que se recuperara después de 12 meses	5.816,21	5.816,21

El Movimiento de la cuenta es el siguiente:

	Por Jubilación Patronal
Movimiento de cuenta	
Al 1 Enero del 2014	7.884,74
Realización del periodo con cargo a Resultados	(2.068,53)
Al 31 de Diciembre del 2014	<u>5.816,21</u>
Realización del periodo con cargo a Resultados	-
Al 31 de Diciembre 2015	<u><u>5.816,21</u></u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (22% en el 2013, inclusive).

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

. Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

. Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

. Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

. Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Jubilación patronal

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2015 y 2014 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Desahucio

Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador. El empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

El movimiento de las cuentas jubilación patronal y desahucio es como sigue:

	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
		<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 1 de Enero del 2014	69.278,65	37.321,85	106.600,50
Provisiones	14.458,39	9.927,09	24.385,48
Pagos	-	(350,00)	(350,00)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	83.737,04	46.898,94	130.635,98
Provisiones	11.932,36	-	11.932,36
Pagos	-	(20.125,25)	(20.125,25)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	95.669,40	26.773,69	122.443,09

16. ANTICIPO DE CLIENTES

Los anticipos de clientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Anticipo de Clientes	1.680.578,13	1.549.408,21
Anticipo de Clientes Loma Vista	1.122.355,40	1.690.884,86
	2.802.933,53	3.240.293,07

17. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Las Obligaciones a Largo Plazo consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores Locales LP	1.313.224,50	1.012.521,31
Impuestos por Pagar LP	-	331.965,54
Obligaciones por beneficios empleados	122.443,09	130.635,98
Otros	201.745,09	420.051,58
	1.637.412,68	1.895.174,41

18. PATRIMONIO

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el capital pagado consiste de 50.000 participaciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00.

19. INGRESOS Y COSTOS DE CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

Los Ingresos por Contratos de Construcción se conformaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Ingresos	5.599.709,55	7.761.688,88
	5.599.709,55	7.761.688,88

Un detalle de los Ingresos por Contratos de Construcción es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Universidad Politécnica Salesiana (Biblioteca)	-	299.993,36
Universidad Politécnica Salesiana (Edif. Administrativo)	-	576.189,29
Loma Vista	632.467,72	1.525.728,46
Arboletta	2.034.301,79	1.542.877,51
Ecocity	2.474.625,71	1.868.403,86
Petroecuador	-	252.219,47
Manglero Vista	-	1.158.925,46
Manglero Vista Torre B	-	238.757,82
Residencia Rio Blanco	8.330,00	77.068,56
Residencia Roberto Wright	-	78.755,17
Otros Ingresos	449.984,33	898.948,81
	5.599.709,55	8.517.867,77

Los Costos por Contratos de Construcción se componían de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Costos	4.932.320,27	7.218.022,93
	4.932.320,27	7.218.022,93

Un detalle de los costos por contratos de construcción es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Universidad Politécnica Salesiana (Biblioteca)	-	202.221,10
Universidad Politécnica Salesiana (Edif. Administrativo)	-	576.189,29
Loma Vista	832.467,72	1.092.533,70
Arboletta	1.820.625,02	1.391.888,62
Ecocity	2.209.487,25	1.668.688,37
Petroecuador	-	252.219,47
Manglero Vista	-	1.158.925,46
Manglero Vista Torre B	-	238.757,82
Residencia Rio Blanco	-	350.374,21
Residencia Roberto Wright	-	252.691,25
Otros Costos	69.740,28	33.533,64
	4.932.320,27	7.218.022,93

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR NATURALEZA

Los gastos de administración se componían de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Gastos de Personal, Gerentes y Directores		
Sueldos	262.991,83	361.804,50
Beneficios Sociales	37.593,73	54.467,96
Servicios Prestados	18.900,78	12.569,26
Aportes al IESS	53.294,99	71.859,63
Jubilación Patronal y Desahucio	7.638,98	14.458,39
Indemnizaciones	12.907,51	10.975,60
Otros Gastos del Personal	19.594,93	32.383,03
	412.922,75	558.518,37

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Gastos de Administración		
Materiales y Suministros	7.838,09	13.076,49
Mantenimiento y Reparación	5.395,29	15.697,90
Impuestos, Contribuciones y Suscripciones	8.570,26	79.276,19
Servicios Básicos	26.141,41	34.449,50
Depreciaciones	70.425,58	93.590,41
Gastos de Viaje	4.143,57	2.141,45
Honorarios Profesionales	90.928,91	95.576,41
Gastos Legales	10.406,77	24.583,23
Seguros	11.600,77	17.981,98
Gastos de Representación y Gestión	814,89	9.437,82
Provisiones	107.346,59	5.408,29
Otros Gastos	328.088,38	83.175,06
	671.700,51	474.394,73

21. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros se conformaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Gastos Financieros		
Intereses	100.715,34	43.206,64
Comisiones, Gastos Bancarios	13.515,76	41.312,36
Otros Gastos Financieros	204.305,08	162.401,75
	318.536,18	246.920,75

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.