



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

---

## **INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA**

**A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:**



**COMPAÑÍA:**  
**INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**

**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:**

**2015**

**ECON. CPA. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**SC - RNAE No. 626**



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

## **CONTENIDO:**

➤ **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.**

➤ **ESTADOS FINANCIEROS:**

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

1. Identificación y Objeto de la Compañía.
2. Bases para la elaboración de Estados Financieros y principales Políticas Contables Aplicadas.

➤ **INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.
4. Cuentas y Documentos por Cobrar (-) Provisión de Cuentas Incobrables.
5. Activos por Impuestos Corrientes
6. Otros Activos Corrientes.
7. Propiedades, Planta y Equipo.
8. Activo Diferido.
9. Otras Cuentas y Documentos por Cobrar L/P.
10. Cuentas y Documentos por Pagar.
11. Otras Cuentas por Pagar Accionistas.
12. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
13. Obligaciones con la Administración Tributaria. *Y*



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

---

14. *Anticipo de Clientes.*
15. *Capital Social*
16. *Reserva Legal.*
17. *Ganancias Acumuladas.*
18. *Ventas Netas.*
19. *Costos y Gastos Operacionales.*
20. *Conciliación Tributaria.*
21. *Informe a la Unidad de Análisis Financiero (UAF)*
22. *Eventos Subsecuentes.* 

ESPACIO EN BLANCO



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Manta, Abril 06 de 2016**

**A los Accionistas de:  
INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**, al 31 de Diciembre de 2015, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.**

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### **Responsabilidad del Auditor.**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en la Auditoría realizada. La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes. *[Firma]*



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.

### **Opinión.**

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**, al 31 de Diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.

  
**ECON. CPA. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RUC: 1305016089001**

**No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626**

**INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	21.485,60	16.895,01
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	24.511,17	23.845,24
(-) Provisión de Cuentas Incobrables	4	(534,62)	(534,62)
Inventarios		-	16,00
Activos por Impuestos Corrientes	5	28.746,03	15.277,03
Otros Activos Corrientes	6	686.446,51	958.893,94
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>760.654,69</b>	<b>1.014.392,60</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	7	494.466,81	494.466,81
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>494.466,81</b>	<b>494.466,81</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
Gastos de Investigación	8	4.082,72	4.082,00
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>		<b>4.082,72</b>	<b>4.082,00</b>
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>			
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar L/P	9	1.031.732,60	1.031.732,60
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>1.031.732,60</b>	<b>1.031.732,60</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.530.282,13</b>	<b>1.530.281,41</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>2.290.936,82</b>	<b>2.544.674,01</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Sr. Félix Gabriel Varas Traverso  
 GERENTE GENERAL

  
 Econ. Pilar Choéz Sabando  
 CONTADORA GENERAL

**INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

**NOTAS**

		<b>Dic-31 2015</b>	<b>Dic-31 2014</b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	<b>10</b>	992.488,17	1.089.296,31
Otras Cuentas por Pagar Accionistas	<b>11</b>	580.862,75	580.862,75
Obligaciones con Instituciones Financieras		-	194.000,00
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	<b>12</b>	465,57	4.764,69
Obligaciones con la Administración Tributaria	<b>13</b>	154,20	28,00
Anticipos de Clientes	<b>14</b>	53.380,45	12.500,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.627.351,14</b>	<b>1.881.451,75</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>1.627.351,14</b>	<b>1.881.451,75</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	<b>15</b>	500.695,23	500.695,23
Reserva Legal	<b>16</b>	17.923,33	17.886,99
Ganancias Acumuladas	<b>17</b>	144.640,04	160.121,14
Ganancia Neta del Período		327,08	(15.481,10)
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>663.585,68</b>	<b>663.222,26</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.290.936,82</b>	<b>2.544.674,01</b>

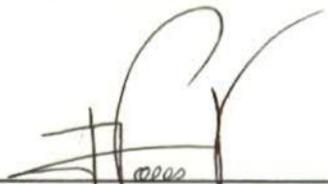
Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Sr. Félix Gabriel Varas Traverso**  
**GERENTE GENERAL**

  
**Econ. Pilar Choéz Sabando**  
**CONTADORA GENERAL**

**INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2015</u>	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ventas Netas	<b>18</b>	380.870,54	60.000,00
(-) Costo de Ventas	<b>19</b>	(268.691,57)	(818,50)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>112.178,97</b>	<b>59.181,50</b>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Administración y Ventas	<b>19</b>	(91.245,30)	(71.298,40)
Financieros		(20.467,75)	(3.530,44)
<b>GANANCIAS EN OPERACIÓN</b>		<b>465,92</b>	<b>(15.647,34)</b>
<b>INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES</b>			
Otros ingresos		-	166,24
<b>GANANCIA ANTES DE 22% IMP. A LA RENTA</b>		<b>465,92</b>	<b>(15.481,10)</b>
(-) 22% Impuesto a la Renta	<b>20</b>	(102,50)	-
<b>GANANCIA NETA ANTES DE RESERVA LEGAL</b>		<b>363,42</b>	<b>-</b>
(-) 10% Reserva Legal	<b>20</b>	(36,34)	-
<b>GANANCIA NETA DEL PERIODO</b>		<b>327,08</b>	<b>-</b>

  
 Sr. Félix Gabriel Varas Traverso  
 GERENTE GENERAL

  
 Econ. Pilar Choéz Sabando  
 CONTADORA GENERAL

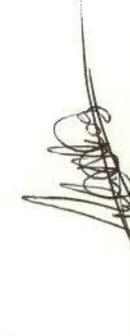
**INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	(PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO		
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	500.695,23	17.886,99	17.886,99	160.982,90		(861,76)		678.703,36
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>								
TRANSFERENCIA DE (PÉRDIDA) 2013 (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	-	-	-	(861,76)		861,76		-
	-	-	-	-		(15.481,10)		(15.481,10)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	500.695,23	17.886,99	17.886,99	160.121,14		(15.481,10)		663.222,26
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>								
TRANSFERENCIA DE (PÉRDIDA) 2014 RESERVA LEGAL 2015	-	-	-	(15.481,10)		15.481,10		-
	-	36,34	36,34	-		-		36,34
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-		327,08		327,08
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	500.695,23	17.923,33	17.923,33	144.640,04		327,08		663.585,68

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Sr. Félix Gabriel Varas Traverso  
 GERENTE GENERAL

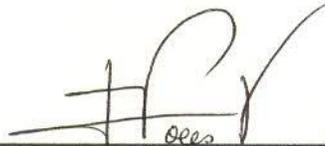


Econ. Pilar Choéz Sabando  
 CONTADORA GENERAL

**INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Dic-31 2015</u>	<u>Dic-31 2014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Ganancia Neta del Período</b>	<b>327,08</b>	<b>(15.481,10)</b>
<b>Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:</b>		
Reserva legal	36,34	
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar L/P	-	361.465,20
<b>Variación en los Activos (Aumento), o Disminución</b>		
Cuentas y Documentos por Cobrar	(665,93)	34.694,54
Activos por Impuestos Corrientes	(13.469,00)	20.305,35
Inventarios	16,00	(16,00)
Otros Activos Corrientes	272.447,43	3.229,18
Activo Diferido	(0,72)	-
<b>Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)</b>		
Cuentas y Documentos por Pagar	(96.808,14)	(416.789,57)
Otras Cuentas por Pagar Accionistas	-	(1.374,02)
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	(4.299,12)	4.227,13
Obligaciones con la Administración Tributaria	126,20	(21.970,22)
Anticipos de Clientes	40.880,45	12.500,00
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>198.590,59</u></b>	<b><u>(19.209,51)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones con Instituciones Financieras	(194.000,00)	25.815,12
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>(194.000,00)</u></b>	<b><u>25.815,12</u></b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:</b>		
(AUMENTO) DEL EFECTIVO	4.590,59	6.605,61
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	16.895,01	10.289,40
<b>EFECTIVO FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>21.485,60</u></b>	<b><u>16.895,01</u></b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Sr. Félix Gabriel Varas Traverso  
 GERENTE GENERAL

  
 Econ. Pilar Choéz Sabando  
 CONTADORA GENERAL

**COMPAÑÍA INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2015**

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.**

*La Compañía **INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**, fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública ante la Notaría Pública Cuarta del cantón Portoviejo el 30 de Mayo de 1988 y aprobado por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 88.4.1.1.0049 el 09 de Junio de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil de Portoviejo bajo el número 100 y anotado en el Repertorio General tomo número 06 el 14 de Junio de 1988. Cuenta con Expediente No. 34011 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.*

*El Representante Legal de la Compañía es el Sr. Félix Gabriel Varas Traverso, con un período de duración de 2 años, contados a partir del 09 de Julio de 2015, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo.*

*Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Avenida Metropolitana y Eloy Alfaro del cantón Portoviejo. Su Registro Único de Contribuyente es 1390102476001.*

*La actividad principal es dedicarse como compañía de gestión a realizar todos los actos y gestiones orientados a promover la organización de empresas en los campos de la actividad industrial, manufacturera, construcción de maquinarias y equipos. Además de aquellas otras actividades fijadas en sus Estatutos.*

**2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.**

*Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros se detallan a continuación:*

*X*

**a. Preparación de los Estados Financieros.-**

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

**b. Efectivos y Equivalentes.-**

Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

**c. Cuentas por Cobrar.-**

Las Cuentas por Cobrar concedidas, se presentan a su valor principal pendiente de cobro en el momento que el bien inmueble construido es entregado al cliente.

**d. Reconocimiento de Ingresos.-**

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta del bien en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

La Compañía reconoce ingresos por la venta de bienes inmuebles construidos por la compañía, cuando es efectuada la transferencia del bien terminado al cliente.

**e. Reconocimientos de Gastos Administrativos y Operativos.-**

*Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien.*

**f. Beneficios a Empleados.-**

*Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.*

*La empresa reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el período sobre el que se informa.*

*La empresa y los empleados tienen la obligación de efectuar los pagos de sus aportes como resultado de la prestación de los servicios concedidos por el Instituto de Seguridad Social del Ecuador.*

ESPACIO EN BLANCO

**INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-**

Al 31 de Diciembre de 2015, la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo está formada por:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<b>Cajas</b>		
Caja General	746,00	-
Caja Chica	188,50	-
<b>Bancos</b>		
Banco Comercial de Manabí Cta. Cte. No. 201240223	20.551,10	16.445,20
Banco Comercial de Manabí Cta. Cte. No. 201052198	-	449,81
<b>TOTAL</b>	<b>21.485,60</b>	<b>16.895,01</b>

Representan fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en Caja e Institución Bancaria locales, que la Compañía establece para atender sus gastos operativos corrientes. 

ESPACIO EN BLANCO

#### 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

El detalle de Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre de 2016 es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
<b>Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionadas</b>			
Otros Relacionados		2.151,35	2.151,35
<b>No Relacionadas</b>	a)	-	21.693,89
Cuentas por Cobrar Clientes la Campaña		11.609,70	-
Otras Cuentas por Cobrar		10.750,12	-
(-) Provisión Cuentas Incobrables		(534,62)	-
<b>TOTAL</b>		<b>23.976,55</b>	<b>23.845,24</b>

a) Valores por cobrar a clientes locales, correspondientes a la facturación de ventas de bienes inmuebles (casas) y a terceros por préstamos y anticipos entregados que al cierre de la Auditoría no han sido recuperados.

#### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

A Diciembre 31 del 2015 Activos por Impuestos Corrientes representan valores conformados por las siguientes cuentas contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>		
Anticipos de Impuesto a la Renta	27.946,82	15.277,03
Crédito Tributario Ret. Fte.	799,21	-
<b>TOTAL</b>	<b>28.746,03</b>	<b>15.277,03</b>

Valores tributarios a favor de la Compañía, que se pueden utilizar en la respectiva declaración anual de Impuesto a la Renta de Sociedades (RENTA - ANTICIPOS) en la parte que corresponda.

## 6. OTROS ACTIVOS CORRIENTE.-

La cuenta Otros Activos Corrientes reflejados en el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2015 son:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
<b>Otros Activos Corrientes</b>			
<b>Obras en Proceso</b>	<b>a)</b>		
La Campiña		530.612,99	803.060,42
<b>Disponibles Para la Venta</b>	<b>b)</b>		
La Campiña		130.434,78	130.434,78
Las Orquídeas		25.398,74	25.398,74
<b>Inversiones en Otras Compañías</b>		-	-
<b>TOTAL</b>		<b>686.446,51</b>	<b>958.893,94</b>

a) Corresponden valores registrados por concepto de costos y gastos generados por la construcción de la Urbanización la Campiña en el cantón Portoviejo - Ciudadela El Maestro, y que serán retribuidos a resultados en la medida que avance la culminación de la obra o del contrato de construcción y la facturación respectiva a los clientes.

b) Comprenden a lotes de terrenos disponibles para la venta que la Compañía posee y que se encuentran ubicados en las Urbanizaciones La Campiña y Las Orquídeas en el Cantón Portoviejo. ✓

ESPACIO EN BLANCO

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las Propiedades, Planta y Equipo (Terreno) han sido valorizados al costo de adquisición de acuerdo a las Normas de Contabilidad vigentes.

Las Propiedades, Planta y Equipo que la empresa mantiene al 31 de Diciembre de 2015 para el cumplimiento de su actividad, son los siguientes:

<b>INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A. MOVIMIENTOS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>
--

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/14	Incrementos y/o Transferencias	Bajas/ Ajustes y/o Transferencias	Saldo al 31/12/15
<b><u>COSTO</u></b>				
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>				
Terrenos	494.466,81	-	-	494.466,81
<b>SUBTOTAL</b>	<b>494.466,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>494.466,81</b>
<b>TOTAL PROPIEDADES. PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>494.466,81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>494.466,81</b>

## 8. ACTIVO DIFERIDO.-

El rubro de Activo Diferido a Diciembre 31 de 2015, representa el siguiente valor:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Gastos de Investigación	4.082,72	4.082,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.082,72</b>	<b>4.082,00</b>

Constituyen valores de años anteriores, por estudios realizados para hacer cambios de la superficie del suelo del terreno; destinado para la construcción de la Urbanización La Campiña en el cantón Portoviejo.

## 9. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR L/P.-

Al 31 de Diciembre de 2015 el grupo Otras Cuentas y Documentos por Cobrar L/P, presenta el siguiente valor:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
<b>Otras Cuentas y Documentos por Cobrar</b>			
<b>Cuentas por Cobrar Accionista</b>			
Pedro Eduardo Zambrano Lapenta	a)	923,00	923,00
Nora Noemí Zambrano Lapenta	a)	923,00	923,00
Zoila María Victoria Zambrano Lapenta	a)	923,00	923,00
Pedro Eduardo Zambrano Lapenta	b)	342.988,40	342.988,40
Nora Noemí Zambrano Lapenta	b)	342.987,60	342.987,60
Zoila María Victoria Zambrano Lapenta	b)	342.987,60	342.987,60
<b>TOTAL</b>		<b>1.031.732,60</b>	<b>1.031.732,60</b>

- a) Conforman valores por cobrar de años anteriores por concepto de inversiones que se mantenían en La Voz de Manabí Vodema S.A., y que fueron transferidas a los accionistas de la compañía referidos en literal a) de esta nota explicativa.
- b) Representan valores por cobrar de años anteriores a accionistas por concepto de inversiones en acciones que INDELVASA S.A. mantenía en El Diario S.A., y que fueron transferidas a los accionistas de la compañía referidos en literal b) de esta nota explicativa. X

ESPACIO EN BLANCO

## 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo de las Cuentas y Documentos por Pagar a Diciembre 31 de 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<b>Cuentas y Documentos por Pagar No Relacionados</b>	226,32	10.610,68
<b>Otras Cuentas y Documentos por Pagar Relacionados</b>	(a)	
El Diario Ediasa S.A.	843.252,71	915.133,51
La Voz de Manabí Vodema S.A.	21.896,98	25.226,11
Manavisión S.A.	2.112,16	13.326,01
Nora N. Zambrano Lapenta	50.000,00	50.000,00
María Victoria Zambrano Lapenta	50.000,00	50.000,00
Pedro Eduardo Zambrano Lapenta	25.000,00	25.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>992.488,17</b>	<b>1.089.296,31</b>

a) Corresponde a préstamos registrado de años anteriores y del ejercicio económico auditado a la compañía relacionada El Diario EDIASA S.A., que no generan intereses; requeridos para la ejecución del proyecto inmobiliario La Campiña y para la adquisición en parte de los terrenos en el sector Las Hamacas del cantón Portoviejo; además valores que corresponden a obligaciones contraídas con otras compañías relacionadas y con los accionistas de la Compañía para actividades operativas de la misma. 

ESPACIO EN BLANCO

## 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS.-

A Diciembre 31 de 2015 el valor de Otras Cuentas por Pagar Accionistas es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<i>Dividendos por Pagar Accionistas</i>	580.862,75	580.862,75
<b>TOTAL</b>	<b>580.862,75</b>	<b>580.862,75</b>

Comprenden valores por cancelar a los accionistas de la compañía por dividendos, correspondientes a ejercicios anteriores de los años 2009, 2010 y 2011. X

## 12. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<i>Aportes al IESS por Pagar</i>	-	-
<i>Décimo Tercer Sueldo</i>	52,57	52,57
<i>Décimo Cuarto Sueldo</i>	413,00	413,00
<i>Sueldos por Pagar</i>	-	4.299,12
<b>TOTAL</b>	<b>465,57</b>	<b>4.764,69</b>

Corresponde a provisiones realizadas en años anteriores, que no han sido liquidadas. X

### 13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas a Diciembre 31 de 2015 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Retenciones en la Fuente por Pagar	51,70	28,00
Impuesto a la Renta 2015 (a)	102,50	-
<b>TOTAL</b>	<b>154,20</b>	<b>28,00</b>

a) Corresponde a la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a las ganancias gravables del período económico auditado. (Ver nota No. 20). X

### 14. ANTICIPO DE CLIENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2015, la cuenta Anticipo de Clientes presenta los siguientes saldos:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Anticipo de Clientes	53.380,45	12.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>53.380,45</b>	<b>12.500,00</b>

Son valores recibidos de manera anticipada de clientes por la venta futura de casas ubicadas en la Urbanización la Campiña del cantón Portoviejo, los mismos que son devengados en el momento de la entrega del bien inmueble y de su respectiva facturación. X

## 15. CAPITAL SOCIAL.-

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil.

El Capital Social de la Compañía al 31 de Diciembre de 2015 está conformado por 12.517.380 acciones ordinarias, cuyo valor nominal es de US\$ 0.04 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>%</b>	<b>Valor Total USD</b>
Velez Centeno Rita Isabel	Ecuador	0,51	2.549,09
Zambrano Lapenta Nora Noemí	Ecuador	33,16	166.048,72
Zambrano Lapenta Pedro Eduardo	Ecuador	33,16	166.048,71
Zambrano Lapenta Zoila María Victoria	Ecuador	33,16	166.048,71
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>500.695,23</b>

## 16. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

La compañía al 31 de diciembre de 2015, realiza la respectiva provisión por el valor de \$ 36.34.

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Reserva Legal</b>		
Saldo al inicio de año	17.886,99	17.886,99
(+) Incremento Reserva Legal	36,34	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>17.923,33</b>	<b>17.886,99</b>

### 17. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Comprende a los saldos de los resultados de ejercicios económicos de años anteriores y que se encuentran a libre disposición de los accionistas, los mismos que al 31 de Diciembre de 2015, presentan lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	160.121,14	160.982,90
Transferencia de (Pérdida) (2014)	(15.481,10)	(861,76)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>144.640,04</b>	<b>160.121,14</b>

### 18. VENTAS NETAS.-

Los ingresos obtenidos por las ventas de las actividades operacionales de la Compañía al 31 de Diciembre de 2015, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	VALORES
	2015	2014
<b>Ventas Netas</b>		
Ventas Tarifa 0% (La Campiña)	380.870,54	60.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>380.870,54</b>	<b>60.000,00</b>

ESPACIO EN BLANCO

**19. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES.-**

Al 31 de Diciembre de 2015 los Gastos originados por las actividades de la compañía y presentados en el Estado de Resultados Integral al 31 de Diciembre de 2015, es como sigue:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>(-) Costos</b>		
Costos La Campiña	(268.691,57)	(818,50)
<b>TOTAL</b>	<b>(268.691,57)</b>	<b>(818,50)</b>
<b>Gastos</b>		
<b>(-) Administración y Ventas</b>		
Sueldos y Salarios	-	(4.299,12)
Aporte al IESS	(957,71)	(927,90)
Otros Gastos	(18.713,90)	-
Servicios Basicos	(14.827,67)	-
Honorarios, Comisiones y Dietas	(437,40)	(1.964,06)
Mantenimientos y Reparaciones	(15.500,08)	(6.916,14)
Movilizaciones	(2.502,03)	(1.680,45)
Comisiones	(12.065,13)	(4.014,48)
Impuestos, Contribuciones y Otros	(20.493,83)	(37.471,72)
IVA Cargado al Gasto	(3.325,07)	(1.097,02)
Gastos Varios	(2.422,50)	(12.927,51)
<b>TOTAL</b>	<b>(91.245,30)</b>	<b>(71.298,40)</b>
<b>(-) Financieros</b>		
Intereses Bancarios	(19.755,64)	(3.530,44)
Otros Gastos Financieros	(712,11)	-
<b>TOTAL</b>	<b>(20.467,75)</b>	<b>(3.530,44)</b>

## 20. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

A Diciembre 31 de 2015, la Compañía generó una pérdida contable, por lo tanto no refleja valores correspondientes al 15 % Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta por Pagar. A continuación presento Conciliación Tributaria en base a declaración del Impuesto a la Renta Sociedades:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2015
<b>Utilidad Contable</b>	465,92
<b>Menos:</b> 15% Participación de Trabajadores	-
<b>Más:</b> Gastos No Deducibles Locales	-
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	465,92
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	102,50

### CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	102,50
<b>Menos:</b> Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	12.669,79
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	-
<b>Más:</b> Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,01
<b>Menos:</b> Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal Crédito Tributario de Años Anteriores	799,21 -
<b>SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	-
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	799,20

A

**21. INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A. CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF).-**

*Dando cumplimiento al Art. 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de Junio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la compañía **INVERSIONES DEL VALLE INDELVASA S.A.**, para dar cumplimiento con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.*

*La compañía mantiene el Código de Registro para Reportes para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y la acreditación de Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en el Sr. Zambrano Lapenta Pedro Eduardo, con Cédula de Ciudadanía No. 130324522-7, quien tiene la obligación de cumplir y hacer cumplir a la compañía las obligaciones establecidas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.*

*Con fecha 01 de Noviembre del 2015, se reúne la Junta Extraordinaria de Accionista de Inversiones del Valle Indelvasa S.A., para aprobar el intercambio de funciones entre el oficial de cumplimiento y Oficial Suplente, la Junta de Accionistas resuelve que se nombre a la señora María Auxiliadora López Zambrano como Oficial de Cumplimiento y como Oficial Suplente al Sr. Pedro Zambrano Lapenta.*

*Con fecha 01 de Noviembre se comunica a la Señora María Auxiliadora López Zambrano que la Junta de Accionista por decisión unánime la designa Oficial de Cumplimiento en razón del Capítulo IV de la Resolución publicada en el Registro Oficial No. 283 del 07 de Julio del 2014.*

*En la revisión de la información mensual de las operaciones y transacciones individuales originadas por los pagos efectuados por los clientes de la compañía, se constató que la Oficial de Cumplimiento de la compañía durante el ejercicio económico auditado ha cumplido con lo que dispone la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos en su Art.39 Numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, enviando los Reportes mensuales de Operaciones y Transacciones cuyos montos fueron iguales o que*

*superaban el umbral legal, mediante el sistema de carga en línea en la página web de la UAF con estado de validación exitoso.*

*Se constata que con fecha 16 de Enero de 2016, la Oficial de Cumplimiento, la señora María Auxiliadora López Zambrano, con Cédula de Ciudadanía No. 131099962-6, elabora el Informe Anual de actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2015.*

*Con fecha 20 de Enero de 2016, la Junta de Accionista aprueba el Informe Anual de actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2015. Preparado por la Oficial de Cumplimiento, Sra. María Auxiliadora López Zambrano.*

*La Oficial de Cumplimiento informa que no ha culminado con la elaboración de las Políticas y Procedimientos que forman parte del Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.*

## **22. EVENTOS SUBSECUENTES.-**

*Al 31 de Diciembre del 2015 y a la fecha de emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.*

**ESPACIO EN BLANCO**