

# **Constructora Covigon C.A.**

## **Estados Financieros**

**Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014**

### **Contenido**

#### **Dictamen del Auditor Externo Independiente**

#### **Estados Financieros**

Estados de Situación Financiera .....	2
Estados de Resultado Integral .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas .....	4
Estados de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6

**AUDITORES Y CONSULTORES ASOCIADOS CÍA. LTDA.**

**Audidores Independientes**

---

**CONSTRUCTORA COVIGON C. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

# Audidores y Consultores Asociados Cía. Ltda.

**Audidores Independientes**

## **Dictamen del Auditor Externo Independiente**

**A los señores Accionistas de  
Constructora Covigon C. A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora Covigon C. A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Full y del control interno definido por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, por fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales o significativos.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones a ser incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de Constructora Covigon C.A., que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas, y si las estimaciones contables realizadas hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto mencionado en el párrafo anterior, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Constructora Covigon C.A., al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF Full

Guayaquil – Ecuador

Abril 15 de 2016

*Auditor y Consultor Asoc.*  
Audidores y Consultores Asociados Cía. Ltda.  
SC-RNAE-2-738  
Resolución No SC-ICI-DAI-G-10-108

  
Daniel Conforme Sánchez  
RNC No 0.5723

# Constructora Covigon C. A.

## Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2015 y 2014

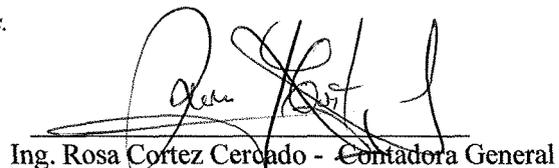
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2015		2014
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo (Nota 4)	US\$ 179,578	US\$	722,799
Cuentas por cobrar (Nota 5)	7,820,838		12,588,470
Impuestos corrientes	45		-
Obras en proceso (Nota 6)	16,373,299		20,739,411
Pagos anticipados	-		676
<b>Total activos corrientes</b>	<b>24,373,760</b>		<b>34,051,356</b>
Propiedad, planta y equipo, neto (Nota 7):	1,726,375		1,834,402
Otros activos no corrientes (Nota 8)	204,391		172,510
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>1,930,766</b>		<b>2,006,912</b>
<b>Total activos</b>	<b>US\$ 26,304,526</b>	<b>US\$</b>	<b>36,058,268</b>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones bancarias (Nota 9)	US\$ 2,931,355	US\$	2,870,247
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	4,258,898		4,909,073
Anticipos recibidos de clientes (Nota 10)	7,951,479		11,429,266
Cuentas por pagar (Nota 11)	2,797,284		7,241,694
Impuestos corrientes (Nota 12)	22,856		50,981
Pasivos acumulados (Nota 13)	162,029		265,235
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>18,123,901</b>		<b>26,766,496</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Obligaciones no corrientes (Nota 14)	186,379		2,383,747
Anticipos recibidos de clientes (Nota 10)	5,404,289		4,195,236
Impuestos diferidos	144,771		150,562
Depósitos en garantía	2,470		-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>5,737,909</b>		<b>6,729,545</b>
<b>Patrimonio de accionistas (Nota 15):</b>			
Capital pagado	25,000		25,000
Reserva legal	2,087		2,087
<b>Resultados acumulados:</b>			
Reserva facultativa, de capital y por valuación	224,564		224,564
Superávit por revalorización	418,932		418,932
Efecto por aplicación de las NIIF	87,320		87,320
Ganancias acumuladas	1,804,324		1,804,324
Perdida del ejercicio	(119,511)		-
<b>Total patrimonio de accionistas</b>	<b>2,442,716</b>		<b>2,562,227</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de accionistas</b>	<b>US\$ 26,304,526</b>	<b>US\$</b>	<b>36,058,268</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General



Ing. Rosa Cortez Cercado - Contadora General

## Constructora Covigon C. A.

### Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias		12,922,068	11,148,420
Costo de ventas	16	(11,470,426)	(9,008,865)
<b>Margen bruto</b>		<u>1,451,642</u>	<u>2,139,555</u>
<b>Gastos operativos:</b>			
Administración y ventas	16	(1,538,024)	(1,635,006)
Financieros		(86,164)	(15,326)
Participación de trabajadores		(9,935)	(93,816)
Otros ingresos		238,781	136,215
<b>Total</b>		<u>(1,395,342)</u>	<u>(1,607,933)</u>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		56,300	531,622
Impuesto a las ganancias	12	(179,131)	(145,859)
Impuesto diferido		3,320	2,643
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>(119,511)</u>	<u>388,406</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados		-	-
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		-	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>		<u>(119,511)</u>	<u>388,406</u>
<b>Utilidad por acción</b>			
Básica		-	15.54

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General

  
Ing. Rosa Cortez Cereado - Contadora General

## Constructora Covigon C. A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

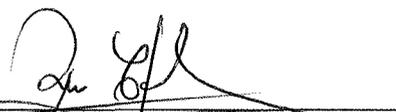
Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Resultados acumulados						Resultado del ejercicio
	Capital Pagado	Reserva legal	Reserva facultativa, de capital y valuación	Superávit por revalorización	Efecto por Aplicación de las NIIF	Ganancias Acumuladas	
Saldos a Enero 1, 2014		25,000	2,087	224,564	418,932	87,320	1,278,363
Utilidad neta del año							388,406
Otro resultado integral							-
Otros							137,555
Transferencia							388,406 (388,406)
Saldos a Diciembre 31, 2014	<b>25,000</b>	<b>2,087</b>	<b>224,564</b>	<b>418,932</b>	<b>87,320</b>	<b>1,804,324</b>	
Pérdida neta del año							(119,511)
Otro resultado integral							-
Saldos a Diciembre 31, 2015	<b>25,000</b>	<b>2,087</b>	<b>224,564</b>	<b>418,932</b>	<b>87,320</b>	<b>1,804,324</b>	<b>(119,511)</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.*

  
 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
 Gerente General

  
 Ing. Rosa Cortez Cercado  
 Contadora General

## Constructora Covigon C. A.

### Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Actividades de Operación:</b>		
Recibido de clientes	17,689,700	11,841,154
Pagado a proveedores y trabajadores	(16,584,961)	(10,959,204)
Pagado por intereses	(86,164)	(15,326)
Pago por impuesto a la renta	(179,131)	(137,819)
Otros ingresos	<u>238,781</u>	<u>136,215</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,078,225</u>	<u>865,020</u>
<b>Actividades de Inversión:</b>		
Adquisición de propiedades y equipos	(12,183)	(40,481)
Otros activos	<u>(31,881)</u>	<u>(1,364,729)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(44,064)</u>	<u>(1,405,210)</u>
<b>Actividades de Financiación:</b>		
Obligaciones corto, largo plazo y otras financiaciones	(2,786,435)	1,798,778
Otros pasivos	<u>1,209,053</u>	<u>(1,434,579)</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiación	<u>(1,577,382)</u>	<u>364,199</u>
Variación neta	(543,221)	(175,991)
Efectivo al inicio del año	<u>722,799</u>	<u>898,790</u>
Efectivo al final del año	<u>179,578</u>	<u>722,799</u>

#### **Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:**

Resultado integral neto del año	(119,511)	388,406
Depreciaciones y provisiones	130,145	380,905
Ajuste	(3,320)	(2,643)
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Clientes y otras cuentas por cobrar	4,767,632	3,730
Inventarios, Obras en proceso y otros activos	4,366,743	(1,181,745)
Cuentas por pagar incluye anticipos	(7,922,198)	1,512,594
Impuestos corrientes y pasivos acumulados	<u>(141,266)</u>	<u>(236,227)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,078,225</u>	<u>865,020</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General

  
Ing. Rosa Cortez Cercado - Contadora General

**Constructora Covigon C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre 2015 y 2014**

**1. Actividad**

Constructora Covigon C.A., fue constituida en el Cantón Guayaquil en el año 1986. Está dedicada a la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles relacionadas con la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal. Los proyectos inmobiliarios más importantes que actualmente tiene la compañía son: Punta Esmeraldas y La Vista Tower en la ciudad de Guayaquil y Torre Oceánica en la ciudad de Salinas.

La actividad de la construcción también está bajo el control de la Unidad de Análisis Financiero UAF de la Superintendencia de Compañías, en lo concerniente al control de lavado de activos.

**2. Políticas Contables Significativas**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Full. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en marzo de 2016 y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

**2.2 Base de preparación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la NIC 2 – Inventarios o el valor en uso de la NIC 36 – Provisiones.

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

**2.3 Instrumentos Financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar, obligaciones bancarias, anticipos de clientes y las cuentas por pagar, excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación: 6

**Activos financieros.** Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

### **Efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Los terrenos donde se levantan los diferentes proyectos inmobiliarios son mantenidos en fideicomisos de tenencia, valores que son ajustados en forma anual según el informe anual de las fiduciarias, el que normalmente es al valor del impuesto predial. En la medida que los lotes son asignados o vendidos a los clientes se reconoce una cuenta por cobrar.

**Pasivos financieros.** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

### **Cuentas por pagar**

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.



## **2.4 Obras en proceso**

Son medidos al costo o al valor neto realizable, el menor. Las obras en proceso representan costos acumulados de obras no liquidadas o concluidas. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los costos de terminación de las obras y los costos necesarios para la venta.

La entidad registra los costos acumulados de construcción por obra, reconociendo la parte de los ingresos totales cuando se ejecutan las ventas a los interesados o la facturación en la medida que se entregan las unidades al beneficiario, el cual está en directa relación con el progreso de las respectivas obras ejecutadas.

Para efectos de conocer el grado de avance de cada proyecto en construcción se efectúan inspecciones técnicas de terminación de obra por parte de la entidad. Por otra parte, aquellos proyectos en proceso de ejecución son activadas bajo el rubro activos corrientes, obras en proceso para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura.

Se reconocen en el estado de resultado integral todos los costos relacionados directamente con la venta. Esto implica que los materiales de construcción no incorporados a un proyecto y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otras obras, no forman parte del costo reconocido en resultado en ese período.

Los materiales de construcción no incorporados y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como obras en proceso y/o pagos anticipados, respectivamente.

Constructora Covigon C.A. celebra los contratos a precio fijo; donde el contratista acuerda un precio fijo, o cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión o reajuste de precios si sobrepasa el 5% de inflación anual, en cuyo caso se cobra la diferencia del exceso.

La entidad presenta como un activo financiero el importe bruto adeudado por los clientes para la obra terminada y entregada para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos y menos las pérdidas reconocidas superan los anticipos recibidos. La facturación pendiente de pago por los clientes se incluye en "Cuentas por cobrar comerciales".

La compañía registra los anticipos recibidos de clientes en pasivo corriente y no corriente, según la fecha estimada de entrega de los inmuebles. Estos anticipos se liquidan con la entrega del bien, emisión de la factura y firma de la escritura de venta.



## 2.6 Propiedades y equipos

**Medición inicial.** Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

**Medición posterior modelo del costo.** A excepción de los terrenos y locales, se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

**Medición posterior modelo de revaluación.** Posterior al reconocimiento inicial, los terrenos y los locales, son reconocidos a sus valores revaluados, que representan sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los incrementos en la revaluación de terrenos y edificios, en forma continua, se reconoce en otro resultado integral del patrimonio y se presenta como reserva por revaluación, excepto cuando se revierte la revaluación reconocida previamente en resultados. Cuando se produce la baja del activo, el saldo de la revaluación se transfiere directamente a utilidades retenidas

El efectos de la revaluación de propiedades y equipos sobre el impuesto diferido son tratados por la NIC 12 – Impuesto Diferido..

**Método de depreciación y vidas útiles.** El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación 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, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificios	50
Instalaciones	10
Maquinarias	10
Vehículos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	5-10
Equipos de computo	3

**Retiro o venta de propiedades y equipos.** La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

## 2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.



Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

## **2.8 Impuestos**

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2015, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables

## **2.9 Provisiones**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

## **2.10 Beneficios a empleados**

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.

La entidad no reconoció provisión alguna debido a la poca antigüedad de su personal.

- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%.

## 2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia de los departamentos; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

## 2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

## 2.13 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## 3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios contables se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes.

## 4. Efectivo

El efectivo está constituido como sigue:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>
Cajas chicas y fondo oficina principal	US\$ 21,578	US\$	20,280
Caja en tránsito	-		120,100
Cuenta de ahorro en banco local	-		151,884
Cuentas corrientes:			
Bancos locales	153,443		425,715
Banco del exterior	4,557		4,820
	<u>US\$ 179,578</u>	<u>US\$</u>	<u>722,799</u>

El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.

## 5. Activos financieros

Los activos financieros están constituidos como sigue:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>
Cientes:			
Derechos fiduciarios	US\$ 3,325,318	US\$	3,559,973
Valores por cobrar	61,363		110,590
Anticipos a contratistas y terceros	1,864,226		2,287,302
Reembolsos por cobrar	810,012		5,328,094
Otras cuentas por cobrar, incluye relacionadas	1,759,919		1,302,511
Subtotal	<u>7,820,838</u>		<u>12,588,470</u>
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-		-
	<u>US\$ 7,820,838</u>	<u>US\$</u>	<u>12,588,470</u>

Los derechos fiduciarios representan el valor correspondiente de los terrenos donde se construyen los inmuebles en los diferentes proyectos inmobiliarios en proceso.

Los reembolsos son valores por recuperar a cargo de la compañía Sentinel S.A., sustentados en un convenio.

Los anticipos representan valores entregados a proveedores, contratistas y otros sin intereses y que están pendientes de liquidación.

Otras cuentas por cobrar incluye valores entregados en calidad de abonos por US 1,012,186 en la compra de terrenos para el proyecto Olmedo. Las cuentas por cobrar a relacionadas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

## 6. Obras en proceso

Los costos acumulados en obras corresponden a los diferentes proyectos inmobiliarios que ejecuta la empresa corresponden principalmente a La Vista Tower, Punta Esmeralda, Torre Oceánica y Altos del Daule. Esta cuenta incluye inventario de materiales para utilizarse en estas mismas obras por US 777,948



## 7. Propiedad, planta y equipos

Un detalle de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	2015	2014
Terreno	US\$ 548,791	US\$ 548,791
Edificios, incluye revalorización	848,252	848,252
Maquinarias y equipos	603,642	604,070
Vehículos	339,046	339,046
Muebles y enseres y equipos de oficina	137,794	125,183
Equipo de computación	119,483	119,483
Subtotal	2,597,008	2,584,825
Menos - Amortización acumulada	(870,633)	(750,423)
	<b>US\$ 1,726,375</b>	<b>US\$ 1,834,402</b>

Un movimiento de la propiedad, planta y equipos es como sigue:

	Terreno	Edificios e instalaciones	Maquinaria y equipos	Vehículos	Muebles y enseres y equipos de oficina	Equipo de compu tacion	Total
<b>Costo:</b>							
Saldo al 1-Ene-2014	548,791	848,252	595,662	316,432	118,799	116,408	2,544,344
Adiciones	-	-	8,408	22,614	6,384	3,075	40,481
Saldo al 31-Dic-2014	548,791	848,252	604,070	339,046	125,183	119,483	2,584,825
Adiciones	-	-	(428)	-	12,611	-	12,183
Saldo al 31-Dic-2015	548,791	848,252	603,642	339,046	137,794	119,483	2,597,008
<b>Depreciación acumulada:</b>							
Saldo al 1-Ene-2014	-	(84,883)	(214,047)	(169,540)	(65,148)	(85,554)	(619,172)
Depreciación	-	(18,837)	(58,672)	(21,529)	(13,953)	(18,260)	(131,251)
Saldo al 31-Dic-2014	-	103,720)	(272,719)	(191,069)	(79,101)	(103,814)	(750,423)
Depreciación	-	18,837)	(52,601)	(23,736)	(13,026)	(12,010)	(120,210)
Saldo al 31-Dic-2015	-	122,557)	(325,320)	(214,805)	(92,127)	(115,824)	(870,633)
Saldo neto	548,791	725,695	278,322	124,241	45,667	3,659	1,726,375



## 8. Otros activos no corrientes

Los otros activos no corrientes están constituidos como sigue:

	2015		2014	
Acciones en sociedades	US\$	196,307	US\$	165,926
Depósitos en garantía		8,084		6,584
	US\$	204,391	US\$	172,510

El valor patrimonial proporcional de estas inversiones al 31 de diciembre de 2015 es como sigue.

	Hauptwill S. A.	Montalcorp S. A.	Congesor S. A.	Miracema S. A.
Patrimonio a diciembre 31, 2015	925,222	135,604	184,148	135,860
Participación accionaria	45.0%	50%	33.3%	99%
Valor patrimonial proporcional	416,350	67,802	23,220	134,501
Valor de la inversión en libros	18,654	30,681	5,000	141,972

## 9. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias están constituidas como sigue:

	2015		2014	
Banco del exterior EFG, dos préstamos, vencimiento en marzo 2016 e interés del 7.25%	US\$	1,520,000	US\$	1,520,000
Banco Pichincha, cuatro préstamos, vencimiento en marzo y julio 2016 e interés de hasta 8.92%		1,132,000		1,132,000
Banco Sabadell, préstamo, vencimiento en febrero 2016 e interés del 1.65%		208,000		208,000
Sobregiros contables		71,355		10,247
	US\$	2,931,355	US\$	2,870,247

## 10. Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos corresponden al valor entregado por los clientes como reserva de la venta de los inmuebles de conformidad con los contratos debidamente firmados. Estos anticipos se liquidan con la firma de la escritura de venta, entrega del inmueble y la emisión de la correspondiente factura de venta. De acuerdo al periodo de liquidación estos anticipos se clasifican en corriente y no corriente. Los anticipos no corrientes corresponden principalmente a los proyectos inmobiliarios de Punta Esmeralda, Torre Oceánica y La Vista Tower.



## 11. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Proveedores locales	US\$ 672,233	US\$ 742,301
Sentinel S.A.	-	4,892,148
Clientes retirados de la obra Isola	32,211	209,261
Emerling Corporation	595,000	315,000
Obligaciones con el IESS incluye fondo reserva	11,432	368
Fondo de garantía	65,255	174,012
Practicasa y Percepmedia	538,500	-
Cuentas por pagar varias	777,086	777,086
Otras	105,567	-
	<b>US\$ 2,797,284</b>	<b>US\$ 7,241,694</b>

Las cuentas por pagar a proveedores locales por compra de bienes y servicios, no generan intereses y son pagaderas en un plazo de hasta 90 días.

## 12. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Impuesto a la renta a pagar	US\$ 333	US\$ 8,040
Impuesto al valor agregado	12,851	24,363
Retenciones de impuesto al valor agregado	-	401
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	9,672	18,177
	<b>US\$ 22,856</b>	<b>US\$ 50,981</b>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Utilidad efectiva (neta de participación)	56,300	531,622
Mas gastos no deducibles	173,143	131,374
Diferencias temporarias	3,320	
Base imponible	232,763	662,996
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	51,208	145,859
Impuesto mínimo determinado	179,131	672
Menos anticipos pagados	(174,599)	(132,778)
Menos retenciones en la fuente	(4,199)	(4,532)
Menos crédito tributario años anteriores	-	(509)
Saldo a pagar (favor)	333	8,040



### **Anticipo mínimo del impuesto a la renta**

El anticipo mínimo de impuesto a la renta se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo. Esto está vigente desde el año 2010.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2013 al 2015, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

**Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado.** Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

### **13. Pasivos acumulados**

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>
Beneficios sociales	US\$ 68,636	US\$	75,327
Participación de trabajadores	9,935		93,816
Intereses locales y del exterior	83,458		81,698
Otros	-		14,394
	<u>US\$ 162,029</u>	US\$	<u>264,235</u>

Un movimiento de los pasivos acumulados es como es como sigue:

	<b>Decimo tercero y cuarto</b>	<b>Vacaciones</b>	<b>Participación de trabajadores</b>	<b>Intereses</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1-Enero-2014	27,368	47,378	69,823	2,671	147,240
Provisiones	205,934	-	93,816	258,427	558,177
Pagos	(205,353)	-	(69,823)	(179,400)	(454,576)
Saldo al 31-Dic-2014	27,949	47,378	93,816	81,698	250,841
Provisiones	166,306	-	9,935	643,219	819,460
Pagos	(172,997)	-	(93,816)	(641,459)	(908,272)
<b>Saldo al 31-Dic-2015</b>	<b>21,258</b>	<b>47,378</b>	<b>9,935</b>	<b>83,458</b>	<b>162,029</b>

#### 14. Obligaciones no corrientes

Las obligaciones no corrientes están constituidas como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bancos locales	US\$ 7,085	US\$ 2,213,604
Jubilación patronal	170,143	170,543
Desahucio	9,151	-
	<b>US\$ 186,379</b>	<b>US\$ 2,383,747</b>

Una descomposición de las obligaciones con bancos locales es como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Banco del Pacifico, tres préstamos hipotecarios, vencimiento hasta noviembre 2016, dividendos mensuales y trimestrales e interés de 8.95%	US\$ 3,185,843	US\$ 5,922,677
Banco Produbanco, préstamo prendario, vencimiento en 2016, dividendos mensuales e interés del 9,84 %	1,080,140	1,200,000
Sub total	4,265,983	7,122,677
Porción corriente	(4,258,898)	(4,909,073)
	<b>US\$ 7,085</b>	<b>US\$ 2,213,604</b>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los terrenos del fideicomiso, el edificio y ciertos bienes muebles se encuentran asignados en garantía de las operaciones bancarias hipotecarias.

El cálculo de la jubilación patronal y desahucio fueron efectuada por expertos calificados en cálculos actuariales.



## 15. Patrimonio de los Accionistas

**Capital pagado.** Está representado por 25,000 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de los Estados Unidos de América de valor nominal unitario. El capital autorizado se estableció en US 50,000. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

**Reserva legal.** Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva facultativa.** Es una reserva constituida sin fines específicos. Esta reserva puede ser capitalizada o distribuida en su totalidad.

**Reserva de capital.** Proveniente del proceso de conversión de sucres a US dólares. Según la ley de Compañías, esta reserva puede capitalizarse, absorber perdidas o repartirse entre sus accionistas a la liquidación de la compañía.

**Reserva por valuación.** Proveniente de la valuación de los activos fijos con la normativa contable anterior. Según la ley de compañías, esta reserva también puede capitalizarse, absorber perdidas o repartirse entre sus accionistas a la liquidación de la compañía.

## 16. Costo y gastos por su naturaleza

Un resumen del costo de ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	20,739,312	19,432,742
Adiciones:		
Mano de obra	869,938	1,404,774
Materiales y costos indirectos	6,183,217	8,849,395
Honorarios	<u>51,258</u>	<u>61,266</u>
Total adiciones	27,843,725	10,315,435
Saldo final	<u>(16,373,299)</u>	<u>(20,739,312)</u>
Costo de ventas	<u>11,470,426</u>	<u>9,008,865</u>



Un detalle de costos y gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Salarios	678,088	689,475
Beneficios sociales	112,542	124,860
Aporte a la seguridad social, incluye fondo de reserva	137,894	138,062
Honorarios	15,340	75,747
Mantenimiento y reparaciones	26,805	37,646
Combustibles y lubricantes	8,110	5,598
Promoción y publicidad	1,011	4,792
Depreciaciones y provisiones	120,210	161,231
Impuestos y contribuciones	58,407	56,526
Otras	379,617	341,219
Total	<u>1,538,024</u>	<u>1,635,156</u>

## 17. Políticas de Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, anticipos recibidos de clientes y las operaciones de crédito bancarias locales y del exterior. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen los deudores comerciales por fideicomisos, cuentas por cobrar por reembolsos de gastos y otras cuentas por cobrar, y el efectivo y equivalente de efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo por parte de la administración, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

### (a) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los préstamos que devengan intereses y los depósitos en efectivo.

**(b) Riesgo de tasa de interés-**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés de mercado se relaciona con los préstamos de largo plazo con entidades bancarias locales y del exterior que tienen una tasa de interés fija.

**(c) Riesgo de crédito-**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones asumidas en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial y, que ello resulte en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente por los deudores comerciales y sus actividades financieras incluidos los depósitos en bancos).

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los deudores comerciales.

**(d) Riesgo de liquidez-**

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

**18. Contratos y Promesas de Compra-Venta Suscritos**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están pendientes de liquidar los siguientes contratos y promesas de compra venta de inmuebles con clientes, en los siguientes proyectos inmobiliarios:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Torre Oceánica	US\$ 7,557,435	11,245,115
La Vista Tower	9,607,576	15,676,091
Punta Esmeralda	18,782,253	34,743,844
	<u>US\$ 35,947,264</u>	<u>61,665,050</u>

## **19. Transacciones con Partes Relacionadas**

Las transacciones con partes relacionadas celebradas en el 2015 y 2014 se refieren a valores pagados por cuenta de las relacionadas. Los precios utilizados no son susceptibles de comparación en términos y condiciones con terceros, debido a que no existen bases de comparación.

## **20. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 1 de enero de 2016 y la fecha de este informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.