

CONSTRUCTURA COVIGON C.A

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo Método Directo

Notas a los Estados Financieros

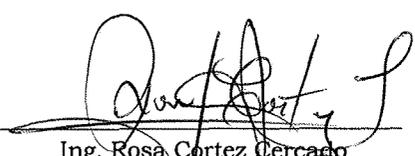
Guayaquil, Ecuador

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos	Nota		
Activos corrientes:			
Efectivo	4	US\$ 179.578	722.799
Activos Financieros	5	7.820.838	12.588.470
Impuestos corrientes	6	45	-
Obras en proceso	7	16.373.299	20.739.411
Pagos anticipados, seguros		-	676
Total activos corrientes		<u>24.373.760</u>	<u>34.051.356</u>
Propiedad, planta y equipo, neto	8	1.726.375	1.834.402
Otros activos no corrientes	9	204.391	172.510
Total activos no corrientes		<u>1.930.766</u>	<u>2.006.912</u>
Total activos	US\$	<u>26.304.526</u>	<u>36.058.268</u>

Ver nota explicativas a los Estados Financieros


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General

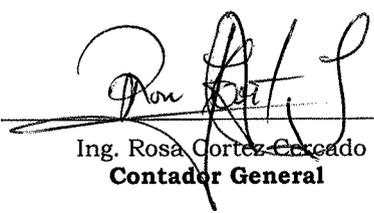

 Ing. Rosa Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Pasivos y patrimonio de accionistas	Nota		
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	10	US\$	2.931.355
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	10		4.909.073
Anticipos recibidos de clientes	11		11.429.266
Cuentas por pagar	12		7.241.694
Impuestos corrientes	13		50.981
Pasivos acumulados	14		265.235
Total pasivos corrientes			26.766.496
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones	15		2.383.747
Anticipos recibidos de clientes	16		4.195.236
Impuestos diferidos			150.562
Depósitos en garantía			-
Total pasivos no corrientes			6.729.545
Patrimonio			
	17		
Capital pagado			25.000
Reserva legal			2.087
Resultados acumulados:			
Reserva facultativa, de capital y por valuación			224.564
Superávit por revalorización			418.932
Efecto por aplicación de las NIIF			87.320
Ganancias acumuladas			1.415.918
Resultado del ejercicio			(119.511)
Total patrimonio de accionistas			2.562.227
Total pasivos y patrimonio de accionistas		US\$	36.058.268

Ver nota explicativas a los Estados Financieros

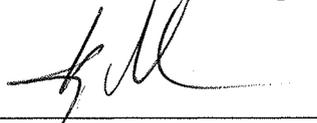

 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General

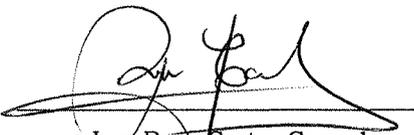

 Ing. Rosa Cortez-Cerecedo
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias	12.922.068	11.148.420
Costo de ventas	(11.470.426)	(9.008.865)
Margen bruto	1.451.642	2.139.555
Gastos operativos:		
Administración y ventas	(1.538.024)	(1.635.006)
Financieros	(86.164)	(15.326)
Participación de trabajadores	(9.935)	(93.816)
Otros ingresos	238.781	136.215
Total	(1.395.342)	(1.607.933)
Utilidad antes de impuestos	56.300	531.622
Impuesto a las ganancias	(179.131)	(145.859)
Impuesto diferido	(3.320)	2.643
Utilidad neta del año	(119.511)	388.406
Otros resultados integrales:		
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados	-	-
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		
Resultado integral del año, neto de impuestos	(119.511)	388.406
Utilidad por acción		
Básica	-	11.99
Diluida	-	11.99

Ver nota explicativas a los Estados Financieros

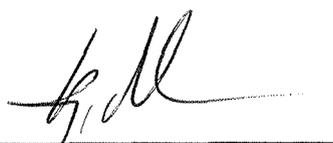

 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General

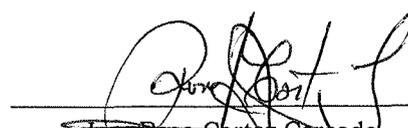

 Ing. Rosa Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Actividades de Operación:		
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 (utilizado en) actividades de operación	<u>1.078.225</u>	<u>865.020</u>
Actividades de Inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	(12.183)	(40.481)
Otros Activos	<u>(31.811)</u>	<u>(1.364.729)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(44.064)</u>	<u>(1.405.210)</u>
Actividades de Financiación:		
Obligaciones corto, largo plazo y otras financiaciones	(2.786.435)	1.798.778
Otras cuentas por pagar	<u>1.209.053</u>	<u>(1.434.579)</u>
Efectivo neto proveniente de 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><u>179.578</u></u>	<u><u>722.799</u></u>
Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) 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
Obras en proceso	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>

Ver nota explicativas a los Estados Financieros


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


 Ing. Rosa Cortez Cereado
Contador General

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	<u>25,000</u>	<u>2,087</u>	<u>224,564</u>	<u>418,932</u>	<u>87,320</u>	<u>1,804,324</u>	
Pérdida neta del año							(119,511)
Otro resultado integral							-
Saldos a Diciembre 31, 2015	<u>25,000</u>	<u>2,087</u>	<u>224,564</u>	<u>418,932</u>	<u>87,320</u>	<u>1,804,324</u>	<u>(119,511)</u>


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


 Ing. Rosa Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTURA COVIGON C.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015

Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

1. INFORMACION GENERAL

CONSTRUCTURA COVIGON C.A. (en adelante la compañía) es una sociedad anónima inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 11 de julio 1986, siendo su principal actividad económica la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles consecuentes tales como la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.

2. BASES DE PREPARACION

Declaración de cumplimiento-

La compañía de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

Responsabilidad de la información-

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB.

Base de medición-

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3. CAMBIOS EN LA PRESENTACION

Con la aplicación de las Normas de Contabilidad NIIF, las autoridades locales, tanto tributarias (SRI) como de control (Superintendencia de Compañías), han desarrollado e implementado normas propias para que las empresas presenten adecuadamente sus estados financieros. En el caso particular de la Superintendencia de Compañías, ha implementado nuevos formularios para la presentación de los mismos con las correspondientes modificaciones e incrementado casilleros, en particular el de "Construcciones en Proceso" dentro de Activos Corrientes que no estaba disponible en el ejercicio anterior.

En virtud de estos cambios, otros de tipo interno, y con el propósito de mejorar la presentación de la información contable y financiera al 31 de diciembre del 2015, se hicieron modificaciones en la exposición de las cuentas. Correspondientemente, la información presentada en el 2014 se ha reagrupado para seguir los lineamientos utilizados en el 2015, con el propósito de permitir a los lectores de los estados financieros un entendimiento más acertado y adecuado de la información presentada. Ninguna de estas modificaciones tiene incidencia en los resultados para los ejercicios 2015 o 2014.

Los rubros, su forma de agrupación y clasificación en el ejercicio 2015 y en el anterior se muestran a continuación:

Concepto	Año 2015	Año 2014
Construcciones en Proceso	Construcciones en Proceso	Construcciones en Proceso
Inversiones en Fideicomisos	Activos financieros & Activos Corrientes	Activos financieros & Activos Corrientes
Anticipos de clientes	Activo corriente y Pasivo diferido	Activo corriente y Pasivo diferido

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS - RESUMEN

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus saldos financieros son los siguientes:

a) Efectivo en caja y bancos-

El efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos bancarios y en caja. Estas partidas se registran al costo histórico.

b) Instrumentos Financieros-

(i) Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición. Los activos financieros de la compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura.

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados. La compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de un reconociendo inicial y, cuando es apropiado, reevalúa esta determinación al final de cada año.

Las compras o ventas de los activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior: La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación.

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

Incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de este tipo según las define la NIC 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Se incluyen las inversiones en fideicomisos, valores por cobrar de proveedores y contratistas (anticipos), así como valores aportados o invertidos al inicio de nuevos o potenciales proyectos pendientes de desarrollo. La empresa registra las inversiones en terrenos mediante el uso de Fideicomisos de tenencia, valuando el costo inicial de cada

uno de acuerdo al precio de compraventa acordado, el que se va ajustando en forma anual de acuerdo a los informes de gestión de las fiduciarias los que a su vez reflejan normalmente al avalúo del impuesto predial.

Cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionados y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranzas dudosas cuando es aplicable. Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos costos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costos financieros.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificado como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como el valor razonable con cambios en los resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el estado de resultado integrales en la línea de costos financieros y eliminadas de la reserva

respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo y/o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivos sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, y(b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivos de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continua reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la compañía también reconoce el pasivo relacionado de una manera que refleje los derechos y obligaciones que la compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la compañía sería requerida a devolver.

(ii) Pasivos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonables con cambios en resultados o prestamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales; cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

(iii) Compensación de instrumentos financieros-

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

c) Inventarios-

Los inventarios son valorizados al costo, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución. El costo de los inventarios se asigna al costo de adquisición usando el método promedio.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros gastos directamente atribuibles a la adquisición. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

d) Propiedad, Planta y Equipo-

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados sobre los mismos y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación incluida la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta y, en el caso de activos calificados, el costo de financiamiento. El precio de compra o costo de construcción es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

A la fecha de cierre o siempre que haya indicios de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparara el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surge como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono al estado de resultados integrales según corresponda.

En el caso que la compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o perdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta; las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

Concepto	Años
Edificios	50
Equipos	10
Instalaciones	10
Muebles, equipos y enseres	10
Equipo de cómputo	3
Vehículos	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son derivados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y de las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipo.

Una partida del rubro de propiedad, planta y equipo, y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta; cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta de activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

Al 31 de diciembre del 2015 y de 2014, la gerencia de la compañía considera que no existen indicios de tipo operativo y/o económico que indique que el valor neto registrado de Propiedad, Plata y Equipos, y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

e) Construcciones en Proceso-

El rubro de Construcciones en Proceso, es uno de los principales rubros y refleja de mayor movimiento e incidencia en el total de activos de la empresa, reflejando las inversiones en obras civiles, urbanización, edificación, etc., que se realizan durante la etapa de construcción de cada uno de los proyectos, las que son registradas en forma individual para cada uno de los mismos.

Estas obras se liquidan y dan de baja en el momento de la transferencia de los respectivos inmuebles a los compradores. Corresponden en su mayoría al concepto de "Obras en Curso", en "Proceso", o "No Completadas". Las construcciones son valorizadas al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución.

El costo de construcción comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los materiales y bienes de obras. También se incluye el costo de la mano de obra directa e indirecta de cada proyecto, gastos indirectos de construcción, y gastos varios asignados en forma directa y atribuible al proyecto.

Debido a su importancia, estas construcciones se registran en forma individual por tipo y clase de proyecto.

f) Cuentas y documentos por pagar-

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles

Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales; cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detallan a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presentan en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

g) Anticipos de clientes-

La compañía registra en estas cuentas los valores que los clientes entregan por concepto de venta de sus inmuebles, tanto reservas como pagos posteriores de acuerdo a los contratos debidamente firmado y acordado. Una vez que se procede a la firma de la escritura y/o entrega del inmueble, se liquida la venta con lo que se dan de baja los anticipos de clientes. Los pasivos por anticipos se dividen en corto y largo plazo, de acuerdo a la fecha estimada de entrega de los proyectos.

h) Obligaciones por beneficios post empleo-

Como beneficios a largo plazo se consideran la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasa de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan con referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicios consecutivos.

i) Provisiones-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuesto que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

j) Reconocimientos de ingresos-

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los servicios prestados, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

La NIIF 18, art 14 establece:

“El ingreso por la venta de bienes debe ser reconocido cuando han sido satisfechas todas las condiciones siguientes:

- a) La empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;*
- b) La empresa no retiene involucramiento administrativo al grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;*
- c) La cantidad de ingreso puede ser cuantificada confiablemente;*
- d) Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la empresa; y*
- e) Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción pueden ser cuantificados confiablemente”.*

k) Reconocimiento de costos y gastos-

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación, y están compuestos principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio. Los costos y

gastos se reconocen a medida que devengan y se registran en los periodos en los cuales se relacionan.

l) Impuesto a las ganancias-

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre de estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Los pasivos por impuesto diferido son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles. Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y el valor del impuesto que no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

m) Contingencias-

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

n) 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 importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

5. USOS DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye algunos de los siguientes criterios y/o estimaciones utilizados por la gerencia:

Estimación para cuentas incobrables-

La Compañía no reconoce en los resultados del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. Las políticas y procedimientos de cobranzas varían de acuerdo al crédito otorgado, recuperación histórica de la cartera y antigüedad de los vencimientos.

Vida útil de propiedad, planta y equipos-

La propiedad, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debiera disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Impuestos-

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. Dada la naturaleza del contrato de concesión a largo plazo y la complejidad de los acuerdos contractuales existentes, las diferencias que surjan entre los resultados reales y las suposiciones efectuadas, o por las modificaciones futuras de tales suposiciones, podrían requerir ajustes futuros a los ingresos y gastos impositivos ya registrados.

La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Obligaciones por beneficios post empleo

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. 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 periodo sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad y/o calificación de crédito, y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

6. NOTAS EXPLICATIVAS

a) Efectivo y equivalente al efectivo – Nota 4

La empresa tiene por política abrir una cuenta corriente para el manejo de los flujos de ingresos y egresos de cada uno de los proyectos, a fin de independizar los valores de cada uno de ellos y mantenerlos en forma separada e independiente.

Se reciben de los clientes solamente valores en cheques o transferencia para minimizar y evitar el manejo de valores en efectivo, con el fin de tener registrado la procedencia de los fondos recibidos y brindar seguridad al proceso de cobro de reservas y letras comprometidas.

La composición del activo disponible es la siguiente

	dic-15	dic-14
Efectivo y equivalente al efectivo	\$ 179.578	\$ 722.800
Cajas varias y Depósitos en tránsito	\$ 21.685	\$ 140.380
Bancos	\$ 157.893	\$ 582.419
produbanco cta.cte. 11016922	\$ 4.548	\$ 36.900
banco pichincha	\$13.423	-
banco del pacífico cta.cte. 4934474	\$ 4.160	\$ 9.725
pacific national bank cta.cte. 130493006	\$ 29.750	\$ 30.442
banco pichincha 3449963704	\$ 33.945	\$ 24.425
banco pacifico 07277318	\$ 31.710	\$ 47.503
promerica cta.cte.	-	\$ 105.169
cta.cte efg # 5485351204	\$ 1.125	\$ 1.375
produbanco cta. cte. 02013025781	-	\$ 498
banco del pacífico cta.cte. 736053-3 lvtw	\$ 15.874	\$ 18.483
produbanco cta aho 111035031	\$ 7.129	\$ 151.884
banco pacifico isola 07412193	-	\$ 144.498
banco rumiñahui	\$ 2.622	\$ 2.624
banco sabadell-miami branch	\$ 4.557	\$ 4.820
banco pacifico 7513690	\$ 8.359	\$ 1.669
banco pacifico ocea a-b encargo	\$691	-
banco pacifico 7585187	-	\$ 2.407

b) Activos financieros –Nota 5

Se incluyen las inversiones en fideicomisos, valores por cobrar de proveedores y contratistas (anticipos), así como valores aportados o invertidos al inicio de nuevos o potenciales proyectos pendientes de desarrollo.

La empresa registra las inversiones en terrenos mediante el uso de Fideicomisos de tenencia, valuando el costo inicial de cada uno de acuerdo al precio de compraventa acordado, el que se va ajustando en forma anual de acuerdo a los informes de gestión de las fiduciarias los que a su vez reflejan normalmente al avalúo del impuesto predial.

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	dic-15	dic-14
Activos Financieros	7.820.838	12.588.469
Inversiones Derechos Fiduciarios	3.325.318	3.559.973
Otras Cuentas por Cobrar	1.864.227	2.272.257
Anticipo a terceros	439.274	563.124
Anticipo a proveedores	405.743	350.108
Anticipo varios	3.776	3.197
Anticipo a contratista	922	34.529
Anticipo a proyectos	1.014.512	1.321.299
Documentos y Cuentas por Cobrar	2.631.293	6.756.239
Cuentas por cobrar	2.481.760	6.537.727
Cuentas por cobrar clientes	61.363	110.590
Cuentas por cobrar contratista	15.044	15.044
Cuentas por cobrar varias	73.126	92.878

c) **Activos por Impuestos corrientes – Nota 6**

La composición de activos por impuestos corrientes es la siguiente:

	dic-15	dic-14
Activos por Impuestos corrientes	\$ 45	\$ 0
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)		
Anticipo de impuesto a la Renta	\$ 0	\$ 0
Retención de Iva	\$45	\$ 0
Crédito Tributario IR	\$ 0	\$ 0

a) **Construcciones en proceso – Nota 7**

El rubro de Construcciones en Proceso, es uno de los principales rubros y refleja de mayor movimiento e incidencia en el total de activos de la empresa, reflejando las inversiones en obras civiles, urbanización, edificación, etc., que se realizan durante la etapa de construcción de cada uno de los proyectos, las que son registradas en forma individual para cada uno de los mismos.

Estas obras se liquidan y dan de baja en el momento de la transferencia de los respectivos inmuebles a los compradores. Corresponden en su mayoría al concepto de “Obras en Curso”, en “Proceso”, o “No Completadas”.

Las construcciones son valorizadas al costo, y su composición es la siguiente:

	dic-15	dic-14
Construcciones en Proceso		
Construcciones en Proceso	\$ 16.373.299	\$ 20.739.411

b) **Servicios y otros pagos anticipados**

La composición de servicios y otros pagos anticipados es la siguiente:

	dic-15	dic-14
Servicios y otros pagos anticipados	\$ 0	\$ 676
Gastos Anticipados		
Seguros	\$ 0	\$ 676

c) Propiedad, planta y equipo – Nota 8

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo de compra, incluyendo fletes, aranceles y demás costos directo en el caso de bienes importados, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados, y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo que no son objeto de depreciación.

Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

La composición de propiedad, planta y equipo es la siguiente:

	dic-15	dic-14
Propiedad, planta y equipo	\$ 1.726.375	\$ 1.834.402
Terreno	\$ 548.791,54	\$ 548.790,54
Muebles y Enseres	\$ 76.161,14	\$ 67.699,63
Maquinaria y Equipo de oficina	\$ 665.276,01	\$ 661.553,89
Equipo de Computación	\$ 119.482,68	\$ 119.482,68
Vehículos	\$ 339.045,98	\$ 339.045,98
Edificio	\$ 289.676,03	\$ 289.676,03
Revalorización de Activos	\$ 558.576,16	\$ 558.576,16
(-) Dep. Acum. Propiedad	(\$ 870.633,32)	(\$ 750.423,11)

d) Otros activos no corrientes – Nota 9

La composición de otros activos no corrientes, la cual incluye principalmente inversiones valuadas al costo en acciones de otras empresas y mantenidas a largo plazo, son las siguientes:

	dic-15	dic-14
Otros activos no corrientes	204.391	172.510
Inversiones Asociadas	196.307	165.927
Acciones (Incar)	-	-
Acciones Miracema	141.973	141.973
Acciones Hauptwill	18.654	18.654
Acciones Montalcorp	30.680	300
Inversiones Congesnor	5.000	5.000
Depósitos en Garantía	8.084	6.584
Depósitos en Garantía	8.084	6.584
Inversiones Asociadas	-	-
Inmobiliaria Hauptwill	-	-
Virgilio Gonzenbach Abad	-	-

e) Obligaciones con Instituciones Financieras - Nota 10

La composición de las obligaciones con Instituciones Financieras es la siguiente:

	dic-15	dic-14
Obligaciones con instituciones financieras	7.190.253	7.779.319
Local	5.462.253	6.051.319
sobregiro bancario(pichincha)	-	1.323,58
sobregiro bancario(pacifico)	37.304	0,00
banco bolivariano (sobregiro bancario)	15.279	1.562,26
sobregiro bancario (Produbanco-promerica)	18.771	0,00
trans bsizban pp	-	7.360,92
banco pacifico	3.185.843	4.797.112,51
banco pichincha	1.132.000	1.132.000,00
banco produbanco	1.073.055	111.960,00
Exterior	1.728.000	1.728.000
banco efg	1.520.000,00	1.520.000,00
banco sabadell	208.000,00	208.000,00

f) Anticipos de clientes - Nota 11

La compañía registra en estas cuentas los valores que los clientes entregan por concepto de venta de sus inmuebles, tanto reservas como pagos posteriores de acuerdo a los contratos debidamente firmado y acordado. Una vez que se procede a la firma de la escritura y/o entrega del inmueble, se liquida la venta con lo que se dan de baja los anticipos de clientes. Los pasivos por anticipos de dividen en corto y largo plazo, de acuerdo a la fecha estimada de entrega de los proyectos.

El detalle de los anticipos de clientes es la siguiente:

	dic-15	dic-14
ANTICIPOS DE CLIENTES	7.951.479	11.429.266
anticipo adicionales (carolina)	171.106	171.106
anticipo adicionales (torre oceanica)	15.990	13.060
anticipo adicionales(altos del rio)	2.697	2.697
anticipo adicionales (la vista towers)	1.799	3.443
anticipo adicionales (punta esmeraldas)	154.100	260.618
anticipo de clientes	377.093	210.609
anticipo adicionales (t.marina)	0	30
depositos x confirmar clientes	49.613	139.368
clientes la vista towers	1.186.288	1.930.183
clientes torre oceanica	2.537.054	2.676.954
clientes punta esmeraldas	3.421.209	5.998.479
cuentas por pagar clientes esme	34.529	22.720

g) Cuentas y documentos por pagar – Nota 12

La empresa tiene por política efectuar una retención del 5% del valor del contrato a sus proveedores o contratistas que es reintegrado en un plazo promedio de 6 meses posteriores a la finalización de las obras o entregas de los bienes.

	dic-15	dic-14
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2.797.284	7.241.694
LOCALES	1.348.512	5.963.138
sentinel	-	4.892.148
clientes isola	32.211	209.261
anuntrial	-	90.000
Proveedores	284.243	730.284
proveedores torre oceanica	143.434	16.509
proveedores punta esmeralda	168.383	5.191
proveedores isola		79
proveedores lecr		1.814
proveedores altos del rio	7.822	203
proveedores lvtw	58.416	16.187
diners club	9.157	-
conecel s.a.	1.462	1.462
Pareja Cordero	50.000	
Concha David	43.207	
Bussolave	510	
Practicasa	200.000	
Percepmedia	338.500	
Iva Cobrado	3.608	
Virgilio Gonzenbach	197	
Trans. bsizban	7.361	
CUENTAS POR PAGAR A CONTRATISTA	0	12.017
cta. x pagar contratista lvtw	-	12.017
FONDO DE GARANTIA	65.255	174.085
fondo de garantia proyecto altos	210	210
fondo de garantia proyecto lvtw	15.851	26.657
fondo de garantia proyecto torre oceanica	23.883	33.359
fondo de garantia proyecto punta esmeralda	24.973	83.297
fondo de garantia proyecto isola	337	30.152
fondo de garantia proyecto isola c.comercial	-	338
fondo garantia maestros lvtw	-	52
fondo garantia maestros oce	-	21
CUENTAS POR PAGAR VARIAS	777.086	777.086
EMERLING CORPORATION	595.000	315.000
IESS	11.431	368
Obligaciones con el IESS	11.431	368

h) Otras obligaciones corrientes – Nota 13

La composición de otras obligaciones corrientes es la siguiente:

	dic-15	dic-14
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	22.856	50.981
impuesto a la renta	4.804	6.323
impuesto a la renta(empresa)	333	8.040
iva cobrado	-	401
iva	12.851	24.363
impuestos retenidos en la fuente.	4.867	11.854

i) Pasivos acumulados – Nota 14

La composición de los pasivos acumulados es la siguiente:

	dic-15	dic-14
PASIVOS ACUMULADOS	162.029	265.235
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	9.935	93.816
participacion de trabajadores en utilidades	9.935	93.816
POR BENEFICIO DE LEY A EMPLEADOS	68.636	89.721
provisión décimo cuarto sueldo	13.252	18.343
provisión décimo tercer sueldo	8.006	9.606
provisión fondo de reserva	-	14.394
provisión vacaciones	47.378	47.378
INTERESES POR PAGAR	83.458	81.698
int.acum.x.pagar Pacífico.	25.112	16.604
int.acum.x pagar(pichincha)	53.748	60.719
int.acum.x pagar (produbanco)	4.598	3.580
int.acum.x pagar (promerica)	-	-
intereses efg bank	-	-
int.acum. x pagar sabadell	-	795

j) Obligaciones No corrientes – Nota 15

El detalle de las obligaciones financieras no corrientes es la siguiente:

	dic-15	dic-14
OBLIGACIONES NO CORRIENTE	186.379	2.383.748
OBLIGACIONES	7.085	2.213.604
banco del pacifico	7.085	1.125.564
banco pichincha	-	-
Produbanco	-	1.088.040
JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	179.294	170.143
provision jubilación patronal	170.143	170.143
Provision 25 % Bonificación	9.151	

k) Pasivos diferidos – anticipos de clientes – Nota 16

Ver nota por conceptos en anticipos de clientes. La composición de otras obligaciones no corrientes es la siguiente:

	dic-15	dic-14
PASIVOS DIFERIDOS	5.404.289	4.195.236
clientes torre nautica	-	116.635
clientes la vista towers	1.668.544	1.141.672
clientes torre oceanica	559.106	441.052
clientes punta esmeralda	3.176.639	2.170.358
otros	-	269.376
clientes to parqueos	-	2.000
clientes lvtw parqueos	-	4.000
bpes bloques de punta esmeraldas	-	22.788
clientes reactivados	-	27.354

l) Capital – Nota 17

Mediante Junta General celebrada el 20 de noviembre del 2012, se conoce y resuelve el aumento del capital suscrito y autorizado de la compañía. Se fija el capital autorizado en \$50.000,00, dividido en veinticinco mil acciones ordinarias y nominativas de un Dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Dicho aumento se pagara de la siguiente manera: el 25% ante el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital, y el saldo en el plazo de dos años, razón por la cual \$ 23.000,00 se declararan como Capital suscrito no pagado - acciones en tesorería, quedando conformado el capital de la compañía CONSTRUCTORA COVIGON C.A. de la siguiente manera:

	%	ACCION ES	VALOR/ACCI ON	CAPITAL
Virglio Gonzenbach	55%	13.750	1,00	\$13.750,0 0
Inmobiliaria Hauptwill S. A	45%	11.250	1,00	\$11.250,0 0
	100%	25.000		\$25.000,0 0

m) Reservas

Reserva legal

La ley de Compañía del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital

Reserva de Capital

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la junta general de accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la compañía.

n) Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales surgen por la aplicación del modelo de revaluación establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16). La empresa tomó la decisión de ajustar al valor razonable los elementos de Propiedades, Planta y Equipo. El impacto de esta revaluación es lo que refleja la cuenta "Superávit por Revaluación", uno de los componentes de Otros Resultados Integrales.

o) Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

2. IMPUESTOS

Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2015 es del 22%, sobre las utilidades gravables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Período	Tasa
Año 2015	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta, Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

3. REFORMAS TRIBUTARIAS

En el Suplemento al Registro Oficial No 583 del 24 de noviembre de 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 Reformatoria para la Equidad Tributaria, cuyos principales cambios son:

Impuesto a la renta y anticipo-

Para el cálculo del impuesto a la renta, se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos y cuyo avalúo a la fecha de adquisición, supere los USD 35,000, no siendo deducible el gasto sobre el exceso.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Estarán gravados con tarifa 0% los vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta USD 35,000; sobre este valor, gravarán con 12% de IVA.

Impuestos Ambientales-

Se creó el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV) que gravará a la contaminación del ambiente por el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, La base imponible para el cálculo de este impuesto corresponde al cilindraje que tiene el motor del vehículo a las tarifas que constan en la Ley.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

- Se incrementa la tarifa del ISD al 5%.
- Se incluyó como hecho generador del impuesto:

Todo pago efectuado desde el exterior, aun cuando los pagos no se hagan por remesas o transferencias sino con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de tercero.

Exportaciones de bienes o servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

- Se incluyó dentro de las exoneraciones del ISD, los pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- El ISD podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

4. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST-EMPLEO

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No, 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código de Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley del Seguro Social Obligatorio, De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias, Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, en cuyo caso 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.

Al 31 de diciembre de 2015 y del 2014, las obligaciones por beneficios post-empleo se conformaban de la siguiente manera:

	dic-15	dic-14
Jubilación patronal	\$ 170.143	\$ 170.143
Desahucio	\$ 9.151	\$ -
TOTAL	\$ 179.294	\$ 170.143

5. GESTION DE RIESGO

La actividad de la compañía está expuesta a diversos riesgos, como se describe a continuación:

Riesgo país

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador; eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable, y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía. El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precio, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos es invertido en instrumentos de corto plazo.

Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez de la compañía se analiza

diariamente con la revisión de los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones

Riesgo de crédito

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como el cumplimiento. Debido a que la compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de las pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.