

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO	NOTAS	DIC. 2015	DIC. 2014
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	5	56.680	185.073
Cuentas y Documentos por Cobrar no relacionados, corto plazo	6	5.805.612	5.394.658
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados	7	20.848	20.801
Activos por Impuestos Corrientes	8	629.688	378.231
Total activo corriente		6.512.828	5.978.662
Propiedad Planta y Equipo	9	1.204.761	1.826.577
Propiedades de Inversión	10	935.618	990.025
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados, largo plazo	11	1.787.285	1.781.960
Activos Intangibles	12	14.003	18.397
Total activo no corriente		3.921.677	4.725.969
TOTAL ACTIVO		10.434.203	10.703.621

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares americanos)

PASIVO	NOTAS	DIC. 2015	DIC. 2014
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	13	1.522.408	382.854
Obligaciones con Instituciones Financieras	14	1.208.879	2.861.620
Obligaciones con la Administración Tributaria	15	17.751	11.427
Obligaciones con el IESS	16	22.874	14.540
Obligaciones con Empleados	17	23.849	22.693
Anticipos Clientes	18	3.823.115	3.992.704
Total Pasivo a corto plazo		6.618.876	7.265.838
Cuentas por pagar accionistas	19	11.792	11.859
Cuentas por Pagar Diversas	20	62.683	0
Provisión Jubilación patronal y Desahucio	21	90.240	90.240
Pasivo por Impuestos Diferidos	22	376.021	376.021
Total Pasivo a Largo plazo		540.937	478.121
TOTAL PASIVO		7.159.813	7.743.958
PATRIMONIO			
Capital pagado		300.000	40.000
Reserva legal		811.558	811.558
Aportes futuras capitalizaciones		0	234.016
Otros resultados integrales		1.581.296	1.333.165
Resultados Acumulados		495.411	425.785
Utilidad Neta Del Ejercicio		86.126	115.136
TOTAL PATRIMONIO	23	3.274.390	2.959.662
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10.434.203	10.703.620

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros


Ing. Alfredo Jaramilla
GERENTE GENERAL


Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A EDIFICARSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares americanos)

	<u>DIC.2015</u>	<u>DIC.2014</u>
INGRESOS		
Ingresos Operacionales		
Servicios para la construcción	571.781	1.555.483
Total Ingresos Operacionales	<u>571.781</u>	<u>1.555.483</u>
Ingresos No Operacionales		
Prestación de servicios	1.309.577	1.216.126
Total Ingresos no Operacionales	<u>1.309.577</u>	<u>1.216.126</u>
COSTOS		
Costos Operacionales:		
Proyecto Biosa Manzana 1	7.691	897.061
Proyecto Aranjuez	334.232	573.781
Total Costos Operacionales	<u>341.923</u>	<u>1.470.842</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	<u>1.539.435</u>	<u>1.301.768</u>

EDIFICAR S.A EDIFICARSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares americanos)

	<u>DIC. 2015</u>	<u>DIC. 2014</u>
GASTOS		
Gastos Operacionales		
Gastos Administrativos		
Sueldos y salarios	232.553	227.617
Aportes a la seguridad social	46.153	46.904
Beneficios sociales e indemnización	40.915	46.805
Planes de Beneficios a empleados	68.667	50.315
Otros Gastos Administrativos	227.625	233.512
Total gastos Administrativos	615.913	605.152
Gastos Depreciación y Amortización		
Gastos Activos	192.937	192.313
Total gastos Depreciación	192.937	192.313
Gastos Generales		
Gastos oficinas	296.728	217.671
Gastos variables	0	0
Asesorías externas	0	0
Publicidad	0	0
Total gastos Generales	296.728	217.671
Gastos Financieros		
Intereses	323.812	138.318
Comisiones	376	432
Gastos Bancarios-Multas	5.579	2.243
Total Gastos Financieros	329.767	140.993
Gastos No Operacionales		
No deducibles	18.065	30.503
Total gastos no Operacionales	18.065	30.503
Resultados del ejercicio	86.126	115.136
Otros resultados integrales	1.581.296	1.333.165

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL


Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Aportes futura capitalización	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Resultados Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	40.000	811.568	0	1.709.186	646.607	127.241	3.334.592
Ajuste a aportes futuras capitalizaciones			234.018		(220.822)	(13.196)	0
Participación trabajadores 15%, año 2013						(19.086)	(19.086)
Impuesto a la renta año 2013						(30.631)	(30.631)
Registro de pasivo por impuesto diferido				(376.021)			(376.021)
Ajustes patrimonio 2014						(64.428)	(64.428)
Utilidad del Ejercicio 2014						115.136	115.136
Saldo al 31 de diciembre del 2014	40.000	811.568	234.018	1.333.165	425.786	115.136	2.959.682
Transferencia a resultados acumulados					115.137	(115.137)	0
Incremento de capital	260.000		(234.018)				25.982
Revaluación de terreno 2015				305.702			305.702
Provisión participación de trabajadores 2014					(17.270)		(17.270)
Provisión impuesto a la renta por pagar 2014					(28.241)		(28.241)
Reconocimiento de ORI en resultados ejercicio				(57.571)			(57.571)
Utilidad del Ejercicio 2015						86.125	86.125
Saldo al 31 de diciembre del 2015	300.000	811.568	0	1.561.296	495.410	86.125	3.274.389

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares americanos)

	2015	2014
Flujo de (en) Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	2.194.702	1.268.132
Pagado a proveedores y trabajadores	(598.219)	(2.538.694)
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	1.498.483	(1.669.562)
Flujo en Actividades de Inversión:		
Propiedades de inversión	(0)	3.391
Propiedad, planta y equipo	(852)	(26.279)
Efectivo utilizado en flujo de inversiones	(852)	(22.888)
Flujo de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras, corto plazo	(1.652.741)	1.680.646
Aporte de accionistas para aumento de capital	25.962	0
Cuentas por pagar accionistas	(67)	0
Efectivo utilizado en flujo de financiamiento	(1.626.826)	1.680.646
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(128.994)	(11.904)
Saldo inicial de caja y bancos	185.073	196.878
Saldo final de caja y bancos	56.079	185.073

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros


Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL


Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares americanos)

	2015	2014
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta	86.128	115.136
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	134.135	136.417
Defetoro de propiedades de inversión	54.407	53.888
Amortizaciones	4.394	1.907
Provisión para cuentas incobrables	48.521	0
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	9.042	12.027
Abonos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Ajuste ORI por depreciación de avalúo de Activos Fijos	(57.571)	0
	277.054	319.476
Operaciones del período:		
Cuentas y Documentos por Cobrar no relacionados, corto plazo	436.461	(1.195.902)
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados	(48)	0
Activos por Impuestos Corrientes	(253.756)	(43.358)
Inventarios	0	(53.118)
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados, largo plazo	24.684	(1.668.584)
Activos Intangibles	0	(18.790)
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	1.159.554	(215.402)
Obligaciones con la Administración Tributaria	(21.919)	(45.584)
Obligaciones con el IESS	8.334	(13.252)
Obligaciones con Empleados	(18.115)	(14.700)
Anticipos Clientes	(169.589)	1.194.650
Cuentas por Pagar Diversas	62.883	(7.895)
Provisión Jubilación patronal y Desahucio	(9.042)	0
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	1.498.483	(1.698.562)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros


Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL


Gabriela Padilla
CONTADORA GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015, comparativas con cifras de estados financieros al 31 de diciembre de 2014
(Expresadas en dólares norteamericanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

EDIFICAR S.A EDIFICARSA, se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada por el Notario Primero del Cañón, Dr. Jorge Machado Cevallos, el 12 de mayo de 1988 y Resolución No. 88-1-1-1-0954 de 9 de junio de 1988, del señor Intendente de Compañías de Quito Esmn. Gilberto Nuvoa Montalvo

Con fecha 23 de junio de 1988, se inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito bajo No. 962, tomo 119.

El Objeto social de la compañía es el siguiente:

- a) La construcción de obras civiles,
- b) Edificaciones de todo tipo, o Ingeniería Civil en general,
- c) Contratación y construcción de dichas obras,
- d) Importar, comprar materiales de construcción, máquinas, herramientas y mercaderías afines.

La Compañía para la consecución de sus fines podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley, sean estos civiles o mercantiles, con entidades públicas y privadas, incluyendo la adquisición de bienes de toda clase.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de la Compañía EDIFICAR S.A EDIFICARSA, al 31 de diciembre del 2015, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, debieron incorporar los efectos de los ajustes bajo NIIF, únicamente para efectos de presentación comparativa. Para el caso de la compañía las diferencias producidas por el cambio de normativa contable, fueron registradas en el año 2015, las mismas que se describen en la Nota 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015.

2.2 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía EDIFICAR S.A EDIFICARSA, al 31 de diciembre de 2015, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía 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.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

Incluye derechos fiduciarios recibidos en la participación de fideicomisos para la construcción de proyectos inmobiliarios. Adicionalmente incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6. Inventarios

Los inventarios se valúan al importe menor entre su costo o a su precio menos los costos de terminación y venta. El costo de construcción de viviendas comprende el costo de terrenos, materiales de construcción, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales que se incurran durante la construcción de las viviendas. El valor neto

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

realizable de las viviendas es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las viviendas en condiciones de venta.

2.7. Propiedad, planta y equipo

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

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

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

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pesan por el resultado del período.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

2.7.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo al efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<i>Activos</i>	<i>Porcentaje de depreciación</i>	<i>Vida útil (años)</i>
Bienes inmuebles	5%	20
Muebles y Enseres	10%	10
Equipo de computación	33.33%	3
Equipos de oficina	10%	10
Vehículos	20%	5
Maquinaria y Equipo	10%	10

2.7.5 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.8. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.10. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

2.11. Beneficios a Empleados

2.11.1 Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo y la aplicación de la normativa legal laboral.

2.11.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

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

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

2.13. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006, estableció que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías estableció el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

Año de implementación	Grupo de compañías que deben aplicar
1 de enero de 2009	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores
1 de enero de 2011	Compañías con activos al 2007, iguales o superiores a US\$ 4 millones; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de entidades extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La aplicación de las NIIF, supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2015:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Caja	49.661	2.724
Bancos	5.419	182.343
Total Efectivo y Equivalente del Efectivo	55.080	185.073

NOTA 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS, CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Fideicomiso Inmobiliario Aragón 3	742.040	1.336.278
Fideicomiso Mercantil Almería 2	636.213	1.187.387
Fideicomiso Inmobiliario Bosques de Navarra	1.507.778	17.185
Cuentas por cobrar clientes	133.397	831.969
Anticipo a proveedores	1.034.670	235.763
Préstamo empleados	10.058	0
Proyecto BIESS Manzana 1	1.741.456	1.668.104
Proyecto Aranjuez	0	397.871
Total Cuentas y documentos por cobrar no relacionados, corto plazo	5.805.612	5.394.558

NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2015</u>	<u>DIC. 2014</u>
Edificar S.A. Asociados	20.801	20.801
Inmobiliaria Injosmat S.A	48	0
Total Cuentas y Documentos por cobrar relacionados	<u>20.849</u>	<u>20.801</u>

NOTA 8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2015</u>	<u>DIC. 2014</u>
Crédito Tributario a Favor de la Empresa (IVA)	465.177	272.398
Crédito Tributario a Favor de la Empresa (I.R)	118.602	67.549
Anticipo Impuesto a la Renta	46.208	16.284
Total Activo por Impuestos Corrientes	<u>629.986</u>	<u>356.231</u>

ESPACIO EN BLANCO

NOTA 9.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

ACTIVOS	SALDO AL 31 DIC. 2014	ADICIONES	RETROS	AJUSTES	SALDO AL 31 DIC. 2015
Terreno	589,501	0	0	589,501	0
Edificio-Oficina Piso 12	976,975	0	0	0	976,975
Muebles y Enseres	51,165	0	0	0	51,165
Equipos De Oficina	12,533	0	0	0	12,533
Maquinaria y Equipo	795,280	0	0	0	795,280
Vehículo	91,058	0	0	0	91,058
Equipo de Computación	24,706	852	0	1,168	26,527
Adecuaciones	96,747	0	0	0	96,747
TOTAL	2,647,945	852	0	589,501	2,050,285
Dep.acum. Edificio-Oficina Piso 12	75,944	48,103	0	0	124,963
Dep.acum. Muebles y Enseres	26,570	4,370	0	0	30,940
Dep.acum. Equipos de oficina	11,085	695	0	0	11,779
Dep.acum. Maquinaria y Equipo	484,768	55,519	0	0	540,287
Dep.acum. Vehículos	60,294	13,180	0	0	73,479
Dep.acum. Equipo de Computación	22,713	1,441	0	0	24,154
Dep.acum. Adecuaciones	28,939	9,698	0	0	38,606
Dep.acum. Otros Propiedades Planta y Equipo	1,085	1,209	0	0	2,294
TOTAL DEPREC. ACUMULADA	711,368	134,135	0	0	845,503
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1,936,577				1,204,781

NOTA 10.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Oficina 901 y Parqueaderos	1,079,763	1,079,763
Dep. Acumulada Oficina 901 y Parqueaderos	-144,144	-89,737
Total Propiedades de inversión	935,618	990,025

Corresponde a bienes inmuebles adquiridos por la Compañía para arrendamiento. Incluye oficinas y parqueaderos.

NOTA 11.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS, LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Inmobiliaria Injaysa S.A.	1.714.140	1.791.959
Ing. Alfredo Jaramillo	53.129	0
Inmobiliaria Injysmat S.A.	26	0
Total Cuentas por cobrar relacionadas largo plazo	1.767.295	1.791.959

NOTA 12.- ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Sistad obra civil	6.900	6.900
Sistemas contables	2.360	2.360
Licencias Windows	12.528	12.528
(-) Amortización	-7.785	-3.391
Total Activos Intangibles	14.003	18.397

NOTA 13.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Proveedores Bless	129.933	263.909
Proveedores Aranjuez	83	23.015
Proveedores Ito	0	11.936
Proveedores Oficina Central	95.453	55.720
Proveedores Aragon 3	855.356	7.484
Rosques Navarra	446.514	790
Cuentas por liquidar	4.765	0
Total Cuentas y documentos por pagar no relacionados	1.572.400	362.854

NOTA 14.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Préstamos Bancarios-Banco Pichincha	453.000	1.951.000
Préstamos Bancarios Banco Internacional	679.915	910.620
Sobregiro Ocasional	76.964	0
Total Obligaciones con instituciones financieras	1.208.879	2.861.620

A continuación se presenta el cuadro de obligaciones bancarias:

NOMBRE DEL BANCO	VALOR INICIAL	TASA INTERÉS
Banco del Pichincha	453.000	9,76%
Banco Internacional	679.915	9,88%
TOTAL	1.131.915	

NOTA 15.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Impuesto por Pagar SRI	17.751	11.427
Total Obligaciones con la Administración Tributaria	17.751	11.427

NOTA 16.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
IESS por Pagar	7.127	7.699
Décimo Tercero por Pagar	3.262	2.195
Décimo Cuarto por Pagar	5.566	4.647
Provisión jubilación Patronal	6.040	0
Provisión desahucio	880	0
Total Obligaciones con el IESS	22.874	14.540

NOTA 17.- OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2015</u>	<u>DIC. 2014</u>
Sueldo por Pagar	23.849	22.693
Total Obligaciones con los Empleados	23.849	22.693

NOTA 18.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2015</u>	<u>DIC. 2014</u>
Anticipo de Clientes	1.828.131	1.832.871
Anticipo Clientes Aranjuez	2.000	1.156.501
Alieutas Proyecto Aranjuez	14.012	3.493
Anticipo Clientes Aragón 3	784.862	747.639
Anticipo Clientes Bosque Navarra	546.110	247.600
Anticipo Construcción Aragón 3	550.000	0
Garantías	0	4.600
Total Anticipo clientes	3.823.115	3.992.704

NOTA 19.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2015</u>	<u>DIC. 2014</u>
Injosma S.A.	2.953	3.059
José Antonio Jaramillo	203	0
Maria José Jaramillo	8.636	0
Otras cuentas con relacionadas	0	8.800
Total Cuentas por pagar accionistas	11.792	11.859

ESPACIO EN BLANCO

NOTA 20.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Garantías	22.656	0
Depósitos a Identif. cor:	40.227	0
Total Cuentas por pagar diversas	62.883	0

NOTA 21.- PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	DIC. 2015	DIC. 2014
Jubilación Patronal	58.929	68.929
Desahucio	21.311	21.311
Total Provisiones por beneficios a empleados	80.240	90.240

NOTA 22.- PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo asciende a US \$ 376.021 y corresponde al reconocimiento de Pasivo por Impuesto Diferido basado en los siguientes criterios legales y contables:

- Según el artículo 8.2 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y artículo 8.8 de su Reglamento, el gastos por depreciación por revalorización de activos será considerado como gasto no deducible.
- En el artículo 9 de la mencionada ley y artículo 10 de su reglamento se introduce por primera vez en la legislación tributaria del Ecuador la figura contable del Impuesto a la Renta Diferido (previamente ya contemplado en la Nif - Nic 12).
- El pasivo por impuesto diferido permite que el saldo de la revaluación registrado en el patrimonio represente razonablemente el valor a favor de los socios.

Al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

NOTA 22.- PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS
(Continuación)

	DIC. 2015	DIC. 2014
Pasivos por Impuestos Diferidos	376.021	376.021
Total Pasivo por Impuestos diferidos	376.021	376.021

NOTA 23.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2015, el Patrimonio de los Accionistas ascendió a US \$ 3.274.390 y se compone como sigue:

Capital Social - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US \$ 40.000, dividido cuarenta mil acciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2015 la compañía ha constituido una Reserva Legal de US \$ 811.558.

Otros resultados integrales - Corresponde al ajuste por valuación de activos por aplicación de NIIFA. Al 31 de diciembre de 2015 asciende a US \$ 1.581.296, neto del registro de pasivos por impuestos diferidos.

Resultados Acumulados - Al 31 de diciembre del 2015 se presenta US \$ 495.411 de utilidades no distribuidas correspondientes a años anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas acumuladas.

Resultados del Ejercicio - Corresponde a utilidades o pérdidas obtenidas en el ejercicio auditado. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2015 ascienden a US \$ 86.126

NOTA 24.- IMPUESTO A LA RENTA

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye entre otros aspectos tributarios: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013

De conformidad con dicha disposición legal, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el ejercicio fiscal 2014. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

NOTA 24. – IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

A continuación se presenta la Conciliación Tributaria del año 2015.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2015

Utilidad neta	86.126
menos, 15% participación trabajadores	-12.919
más, Gastos no deducibles	121.676
Base imponible	194.883
Impuesto a la renta causado	42.874
menos, Anticipo correspondiente al año 2014	-65.078
mas, Saldo anticipo pendiente de pago	18.870
menos, Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	-81.472
menos, Crédito tributario años anteriores	-75.591
Saldo a favor de la Compañía	-160.397

NOTA 25- OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes: aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 26 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 24 de marzo 2016, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.

NOTA 27 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por Administración de la Compañía y por la Junta de Accionistas sin ninguna modificación.
