

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Socios de
GERZACOL CIA LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de GERZACOL CIA LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados del periodo y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera NIIF y de control interno, tal como lo determine la Gerencia, si es necesario, para permitir la preparación de que los estados financieros estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en función de la auditoría practicada. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de GERZACOL CIA LTDA., al 31 de diciembre de 2015 y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a dicha fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF aceptadas en el Ecuador.

Énfasis en cumplimiento tributario

Sin modificar nuestra opinión, advertimos que debido a que hasta la presente fecha, el SRI no ha publicado los anexos para el ICT 2015, no podemos emitir alguna opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.

Quito, Abril 28 de 2016

Atentamente,

Patricio Lincango S.
Socio de auditoría
FNC-RN#21867

SC-RNAE-No.316

**GERZACOL CIA LTDA.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA: COMPARATIVOS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

		2015	2014
		NIIF	NIIF
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	(NOTA 6)	37.701,21	145.497,15
CLIENTES		83.562,65	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 7)	3.405,15	1.168.705,73
INVENTARIOS	(NOTA 8)	1.005.326,00	986.625,30
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.129.995,01	2.300.828,18
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
	(NOTA 9)	272.133,86	305.310,51
TOTAL ACTIVO		1.402.128,87	2.606.138,69
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
PROVEEDORES		38.160,66	44.594,73
PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIB.	(NOTA 10)	36.459,26	38.619,38
OBLIGACIONES BANCARIAS	(NOTA 12)	562.644,18	470.990,32
TOTAL PASIVO CORRIENTE		637.264,10	554.204,43
OBLIGACIONES BANCARIAS LP			
	(NOTA 12)	0,00	242.662,46
ACREEDORES VARIOS	(NOTA 13)	480.607,98	1.538.640,17
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		480.607,98	1.781.302,63
TOTAL PASIVOS		1.117.872,08	2.335.507,06
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 14)	5.000,00	5.000,00
RESERVA LEGAL	(NOTA 15)	7.103,39	7.103,39
RESERVA CAPITAL		71.552,99	71.552,99
RESULT. ACUM. ADOPCION NIIF		0,00	0,00
RESULTADOS ACUMULADOS		186.975,25	163.676,48
UTILIDAD EJERCICIO		13.625,16	23.298,77
TOTAL PATRIMONIO		284.256,79	270.631,63
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.402.128,87	2.606.138,69

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Geraldo Zavala K.
Gerente General

CBA. Rubí Aguilar
Contadora

**GERZACOL CIA LTDA.****ESTADO DE RESULTADOS DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL****DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014**

	2015 NIIF	2014 NIIF
VENTAS	2.498.844,20	2.255.099,99
(-) COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS	<u>(2.151.672,86)</u>	<u>(1.706.582,14)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	347.171,34	548.517,85
(-) GASTOS DE OPERACION		
ADMINISTRACION	315.738,83	511.885,18
GASTO IMPUESTO A LA RENTA	<u>19.730,85</u>	<u>14.491,67</u>
TOTAL GASTOS	<u>335.469,68</u>	<u>526.376,85</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	11.701,66	22.141,00
OTROS INGRESOS	<u>1.923,50</u>	<u>1.192,23</u>
UTILIDAD(PÉRDIDA) OPERAC. CONTINUADAS	13.625,16	23.333,23
OTRO RESULTADO INTEGRAL (PÉRD. ACTUAR)	0,00	0,00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	<u>13.625,16</u>	<u>23.333,23</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Geraldo Zavala K.
Gerente General

CBA. Rubí Aguilar
Contadora



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 099-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

GERZACOL CIA LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

CAPITAL SOCIAL		
SALDO AL 31/12/14	<u>5.000,00</u>	
SALDO DOLARES AL 31/12/15		5.000,00
RESERVA LEGAL		
SALDO AL 31/12/14	<u>7.103,39</u>	
SALDO DOLARES AL 31/12/15		7.103,39
RESERVA DE CAPITAL		
SALDO AL 31/12/14	<u>71.552,99</u>	
SALDO DOLARES AL 31/12/15		71.552,99
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES		
SALDO AL 31/12/14	163.676,48	
UTILIDAD AÑO 2014	<u>23.298,77</u>	
SALDO DOLARES AL 31/12/15		186.975,25
UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO		<u>13.625,16</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>284.256,79</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Geraldo Zavala K.
Gerente General

CBA. Rubí Aguilar
Contadora

**GERZACOL CIA LTDA.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

	2015 NIIF	2014 NIIF
FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	2.415.281,55	2.255.099,99
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(2.342.758,68)	(2.440.475,48)
EFFECTIVO PROVISTO POR OPERACIONES:	72.522,87	(185.375,49)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
INCREMENTO NETO ACTIVOS FIJOS	(9.579,36)	(179.436,74)
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	(9.579,36)	(179.436,74)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACT.DE FINANCIAMIENTO:		
AUMENTO OBLIGACIONES BANCARIAS	(151.008,60)	433.652,78
DISMINUCIÓN PAGO PRESTAMOS SOCIOS	(19.730,85)	(30.573,62)
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO	(170.739,45)	403.079,16
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO	(107.795,94)	38.266,93
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	145.497,15	107.230,22
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	37.701,21	145.497,15

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO
NETO PROVISTO POR OPERACIONES**

UTILIDAD DEL EJERCICIO	13.625,16	23.298,77
DEPRECIACIONES	42.756,01	19.282,23
IMPTO A LA RENTA	19.730,85	14.491,67

- CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:

AUMENTO CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	(83.562,65)	0,00
DISMINUCIÓN (AUMENTO) INVENTARIOS	(18.700,70)	763.374,70
DISMINUC (AUMENTO) OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.165.300,58	(591.301,66)
AUMENTO (DISMINUCION) PROVEEDORES	(6.434,07)	17.043,19
AUMENTO (DISMINUCION) PROVISIONES IMPTOS Y CONTRIB.	(2.160,12)	23.954,80
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE OTRAS CUENTAS A PAGAR COM.	(1.058.032,19)	(455.519,19)
EFFECTIVO PROVISTO POR OPERACIONES	72.522,87	(185.375,49)

**LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Ing. Geraldo Zavala K.
Gerente GeneralCBA. Rubí Aguilar
Contadora

**GERZACOL CIA LTDA.**

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, expresados en USD dólares.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde enero de 1996 y su objeto social es la compra – venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles; así como la promoción, desarrollo, ejecución y administración de planes de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, edificios y, en general toda actividad inmobiliaria, incluido el mandato inmobiliario; la prestación de servicios profesionales de asesoría en los campos de la ingeniería civil, etc. Además para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá importar maquinaria, equipo, implementos y repuestos; está ampliamente facultada para realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y por su objeto social.

Sin perjuicio a las prohibiciones establecidas en otras leyes, la compañía no podrá dedicarse a las actividades contempladas en el artículo 27 de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni de intermediación financiera.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, pero podrá establecer oficinas, sucursales o agencias en otros lugares de la República o del exterior. Sus actos societarios y contables se rigen por disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y los aspectos tributarios por el Servicio de Rentas Internas.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, la compañía tuvo 22 empleados y a dic-2014 fue de 61 empleados; las remuneraciones pagadas por año fueron:

	2015	2014
Sueldos imponibles	258,766.68	295,278.44
Beneficios sociales anuales	44,245.31	42,643.35
Fondos de Reserva	21,563.85	22,454.69

2.- DESCRIPCIÓN DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA:

Las pequeñas y medianas empresas son las que:

- (a) No tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- (b) Que no publican estados financieros con propósitos de información general para usuarios externos.



De acuerdo a la legislación relevante sobre NIIF, Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010, "Reglamento para la aplicación de estas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías", donde se determina que la empresa califica como parte del tercer grupo, ya que cumple con los requisitos indicados a continuación:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (promedio anual ponderado).

3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Tal como lo requiere la norma internacional de información financiera 1 NIIF 1: estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015.

- 3.1 Bases de Presentación.**- Los presentes estados financieros anuales constituyen de la compañía, han sido preparados conforme a NIIF, emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

3.2 Marco legal del proceso de adopción NIIF

Declaración de aplicación de las Normas NIIF, Pronunciamientos contables y regulatorio en Ecuador

Los Estados Financieros fueron elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los principios contables autorizados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

**Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

Autorización de publicación los estados financieros

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de Socios de la empresa; siendo el representante legal, que debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Comprensibilidad

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

**Fiabilidad**

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

Esencia sobre la forma

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

Integridad

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

Comparabilidad

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

Oportunidad

La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia. Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

**Equilibrio entre costo y beneficio**

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios externos.

Situación financiera

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

4.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describe las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

4.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros

Los estados financieros adjuntos se ha preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico y los bienes inmuebles de inversión sobre el avalúo de dichos bienes. La preparación de estos estados financieros conforme a NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables; también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Señores Socios en la junta general.

De acuerdo con lo establecido en la NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.



Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

En la nota 5, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2015, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2015, los cuales fueron elaborados de acuerdo a NIIF, siendo que estos estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tuvieron efecto en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto para las empresas, como:

Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.

Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y el Estado de Resultados del periodo y otro resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2015.

5.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

5.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios, en el balance se presentarán en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

**5.2. Activos Financieros****5.2.1. Clasificación**

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Mantenidos hasta el vencimiento, c) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

a) Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados.

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

b) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir, que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

c) Otras Cuentas por Cobrar.

Son importes de derechos a cobrar por servicios, realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes. Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

5.3 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos incluyen los costos de terreno, mano de obra, gastos directos e indirectos de construcción y gastos adicionales necesarios para dar la condición adecuada de unidad de vivienda, habitable. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta.

5.4 Propiedades y equipo

Las Propiedades y equipo se encuentran registrados a su costo de adquisición en dólares USA, siendo que como reconocimiento inicial se determinó mediante avalúo interno a través de gerencia general mediante el método del costo, según lo registrado contablemente y luego como reconocimiento posterior para las nuevas adquisiciones, que se mantenga el mismo método.

La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta sobre el costo de los activos menos el valor residual, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos (vehículos), que va hasta 5 años y maquinaria y equipo hasta 10 años.

Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los procedimientos de depreciación, en sus aspectos significativos.

**5.5 Mantenimiento, Reparaciones Y Mejores**

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a resultados del año en que se incurren.

5.6 Pérdidas por deterioro de Valor de los Activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y planta e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

5.7 Participación del personal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, si la compañía tuviese personal en relación de dependencia, repartiría a su personal una participación del 15% sobre las utilidades antes del impuesto sobre la renta.

5.8 Fondo de reserva

De conformidad con disposiciones legales vigentes la compañía está efectuando aportaciones al IESS, institución que ha asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el código de trabajo por concepto de fondos de reserva y pensiones de jubilación.

5.9 Beneficio a empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo. Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

De acuerdo con las disposiciones del código de trabajo, se establece que los trabajadores y empleados tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo continuo o ininterrumpido; la compañía al 31 de diciembre/2013, no tiene provisionado valor alguno para obligaciones de jubilación patronal y desahucio.

La Gerencia de la empresa ha definido como política contable: “que las provisiones patronales para los empleados se los efectuará al gasto corriente a partir de que los empleados de la empresa cumplan diez años de trabajo”.



5.10 Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. 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 imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera 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 revisará 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 se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio y de costos y gastos deducibles; 0.4% de ingresos gravables y de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2015, la empresa ha registrado como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado como anticipo mínimo, ya que es el valor mayor al impuesto causado.

5.11 Cuentas Comerciales Por Pagar

Se refieren las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento hasta un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior, se presentan como pasivos no corrientes).

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 45 días, lo que está en línea con la práctica de mercado. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto los de



vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

5.12 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

5.13 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio. Los gastos directos de operación, son los valores registrados como costos de ventas, son los que generaron los ingresos por rentas del periodo.

5.14 Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El gasto por vacaciones se registra al gasto corriente sobre la base devengada. La décimo tercera y cuarta remuneración se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

5.15 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

5.16 Gestión de Riesgo Financiero

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión. Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la junta general de Socios, Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.



- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, el principal aspecto a destacar es:

- Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación.

6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas bancarias de la compañía, cuyo saldo al cierre de los ejercicios registró:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas corrientes	<u>37.701,21</u>	<u>145.497,15</u>

7.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR: En este rubro se incluyen las siguientes partidas:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos Retenidos Anticipados *1	0.00	33.18
Préstamos Empleados	3.405.15	0.00
Anticipo Compra Nuevo Terreno *	<u>0.00</u>	<u>1'168,672.55</u>
Suman	<u>3.405.15</u>	<u>1'168,705.73</u>

* En el año 2014, se refiere a los valores dados para la compra de una extensión de terreno sobre la cual existe la intención de efectuar un nuevo proyecto habitacional.

*1 Al cierre del ejercicio, se compensó con el impuesto a la renta a pagar.

8.- INVENTARIOS.- En el año 2014, este rubro se refiere a los inventarios de obras en construcción del proyecto Conjunto Residencial Jardines Andaluz, ubicado en el Valle de los Chillos, en el cual consta de 64 unidades de vivienda para vender, los cuales han sido registrados de acuerdo al método promedio y en el año 2015, se refiere al proyecto Jardines de la Colina, ubicado en Conocoto, con 126 unidades de vivienda.

9.- PROPIEDAD Y EQUIPO

El rubro de propiedad y equipo, al cierre del ejercicio en revisión, se resume:



	<u>Valor USD</u>
Maquinaria y Equipos adquiridos 2014	231.956.12
Aumento 2015	<u>12.256.70</u>
Total maquinaria 2015	<u>244.212.82</u>
Equipo de Oficina 2014	5,106.62
Disminución 2015	<u>2.677.34</u>
Total Equipo Oficina (computac) 2015	2.429.28
Vehículos 2015	<u>89,990.00</u>
Depreciación Acumulada al 31/dic/15	<u>(64.498.24)</u>
Total activos depreciables Neto	<u>272.133.86</u>

La depreciación cargada a resultados asciende a USD 19,281.96 en 2014 y USD 42.756.00 en 2015, de acuerdo a las tasas expresadas en la nota 5.4

10.- PROVISIONES, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: se resume como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aportes IESS	3.047.89	5,639.74
Retenciones en la fuente Imp. Renta	468.09	1,988.36
Participación Trabajadores	5.886.35	4,116.67
Impuesto Renta Cia Por Pagar	3.74	1,030.81
Provisión Jubilación Patronal	20.687.88	20,687.88
Fondos Reserva Por Pagar	518.82	775.56
Provisión Desahucio	4.116.67	4,116.67
Beneficios Sociales anuales	<u>1.729.83</u>	<u>263.69</u>
Total General	<u>36.459.27</u>	<u>38.619.38</u>

11.- IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

La exención de la Sección 35.10, h), determina que no se requiere que una entidad que adopta por primera vez las NIIF para las PYMES, reconozca en la fecha de transición activos o pasivos por impuestos diferidos, cuyo reconocimiento conlleve un costo o esfuerzo desproporcionado.

Además, la Gerencia se ha apoyado lo descrito en la sección 29, 10, de NIIF para PYMES: “Si la entidad espera recuperar el importe en libros de un activo, o liquidar el importe en libros de un pasivo, sin afectar a las ganancias fiscales, no surgirá ningún impuesto diferido con respecto al activo o pasivo”, por tanto el efecto de la aplicación de NIIF, no se ha registrado.

12.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Representa la obligación adquirida el 11-octub-2014 de Mutualista Pichincha con vencimiento 11/febrero/2015 a una tasa de 9.96%, USD 320,000.00 renovables cada cuatro meses y, con el banco Pichincha USD 242.644.18 hasta 19/sept/2019 al 9.74% reajutable; los vencimientos anuales son:



Año	Capital
2016	54,622.56
2017	65,681.23
2018	67,285.85
2019	<u>55,072.82</u>
Suman	242,662.46

Existen garantías personales e hipotecarias abiertas que garantizan estos préstamos con el banco Pichincha.

13.- ACREEDORES VARIOS A PAGAR

Representa obligaciones pendientes de cancelar, se desglosa de la siguiente manera, al cierre del año 2015 y 2014:

Prominentes Compradores		
Saldo 31/dic/2015		356,965.68
Anticipo Clientes		
Saldo 31/dic/2014	1'289,645.34	
Decremento neto 2015	<u>1'216,145.34</u>	
Saldo 31/Dic/2015		73,500.00
Préstamo Socios		
Saldo 31/dic/2014	248,994.83	
Disminución neta 2015	<u>198,852.53</u>	
Saldo 31/Dic/2015		<u>50,142.30</u>
Suma Total		480,607.98

ANTICIPOS DE CLIENTES PROMITENTES

Como parte del desarrollo de las actividades normales del negocio, la empresa recepta depósitos para liquidación respectiva futura y entrega de la reserva de dominio, dichos valores fueron depositados en las cuentas bancarias de la empresa.

14.- CAPITAL SOCIAL

El capital social es de USD 5.000.00 dividido en 5.000 participaciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una.

15.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 5% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los Socios, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

**16.- RESULTADOS ACUMULADOS**

De acuerdo a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (octubre-2011), se establece con esta denominación y como de grupo; teniendo como subcuentas a: reserva de capital, reserva por donaciones, resultados acumulados por adopción por primera vez de NIIF, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, utilidades de compañías holding y controladoras; establece su tratamiento contable.

RESERVA DE CAPITAL

En esta cuenta se han registrado los valores por corrección monetaria desde 1991 hasta 1999, en el ejercicio 2000 se registró los efectos de la aplicación de la NEC 17.

17.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Administración Tributaria puede efectuar revisiones fiscales a las declaraciones impositivas de los sujetos pasivos, de lo cual GERZACOL CIA LTDA., no ha sido objeto desde su constitución.

18.- REFORMAS A LEYES LABORALES

De acuerdo a la Ley Reformatoria al Código del Trabajo, mediante la cual se regula la Actividad de Intermediación Laboral y la de Tercerización de Servicios Complementarios, la empresa no mantiene contrato alguno con empresas tercerizadoras y, de acuerdo a la Ley Reformatoria (registro oficial N° 198 del 30/enero/2006), del Código del Trabajo en cuanto al número de trabajadores discapacitados, menciona que el empleador público o privado, contratará al menos una persona con discapacidad, en labores permanentes que se consideren apropiadas en relación con sus conocimientos, condición física y aptitudes individuales, en el primer año de su vigencia, contado desde la publicación en el registro oficial. En el segundo año, la contratación será del 1% del total de los trabajadores, en el tercer año el 2%, en el cuarto año el 3%, hasta llegar al quinto año en donde será del 4% del total de trabajadores, siendo ese el porcentaje fijo que se aplicará en los sucesivos años.

19.- NORMAS SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la resolución N° 04.Q.I.J.001 publicada en el R.O. N° 289 del 10 de marzo del 2004, la Administración de la empresa ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor en el desarrollo de sus diversas actividades.

**20.- TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS**

La NIC 24, (9,a), define la relación cuando ejerce control, ejerce influencia significativa o es miembro del personal clave de la Gerencia de la entidad que informa o que la entidad está controlada por una persona identificada (9,b, vi).

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre una entidad que informa y una parte relacionada. Con independencia de que se cargue o no un precio: también incluye a las transacciones con familiares cercanos de los que se podría esperar influencia, siendo los hijos de esa persona, cónyuge, dependientes o persona con análoga relación de afectividad.

TRANSACCIONES CON PERSONAS IDENTIFICADAS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos nominales	68.400	55.580

21.- EVENTOS SUBSECUENTES

- a. Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha del informe de los auditores independientes (28 de abril de 2016), no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
- b. Mediante publicación en el suplemento del registro oficial 351, de 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entra en vigencia para el año 2011; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles.
- c. Mediante resolución N° SC.DSC.G.13014 de fecha 2-dic-2013, registro oficial N° 146 del 18 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emite el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, para ejercer un adecuado control a las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones y promociones inmobiliarias. Según su ámbito de aplicación, dichas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio. La Administración de la empresa ha empezado a instruirse para efectuar un estricto cumplimiento de dicha reglamentación.
- d. Mediante publicación del suplemento al R.O. 405 de 29-dic-2014, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal y de la publicación del tercer suplemento al R.O. 407, de 31-dic-2014, se publicó mediante decreto 539 de la Presidencia de la República del Ecuador, reformas a diferentes Leyes Tributarias, las cuales entran en vigencia para su aplicación en el año 2015; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles



- e. El Estado Ecuatoriano como medidas de protección a la producción nacional ha decretado medidas denominadas “sobretasa arancelaria” (de entre el 5% y 45%), para las importaciones; lo cual afecta el número de partidas arancelarias, en la recaudación y los mecanismos de revisión de las importaciones, lo cual está ocasionando variaciones en los precios de los productos importados y que tienen la sobretasa arancelaria.

22.- MEMORIA DE GESTION DEL ADMINISTRADOR

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la memoria de gestión de la Gerencia, ha presentado a la Junta de Socios, la memoria de su gestión por el año 2015, la cual ha sido aprobada.

Ing. Geraldo Zavala K.
Gerente General

CBA. Rubí Aguilar
Contadora

***** *****

—