



ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Correspondientes al ejercicio terminado

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Índice:

Página

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS:

Estados de Situación Financiera	1
Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	5
 1. INFORMACIÓN GENERAL.....	7
1.1 Nombre de la entidad.....	7
1.2 RUC de la entidad.....	7
1.3 Domicilio de la entidad.....	7
1.4 Forma legal de la entidad.....	7
1.5 País de incorporación.....	7
1.6 Historia, desarrollo y objeto social.....	7
1.7 Estructura organizacional y societaria.....	8
1.8 Representante Legal.....	8
1.9 Composición societaria.....	8
1.10 Capital suscrito, pagado y autorizado.....	9
1.11 Personal clave.....	9
1.12 Período contable.....	9
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	9
2.1 Bases de presentación.....	9
2.2 Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2016.....	10
2.3 Moneda funcional y de presentación.....	11
2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	11
2.5 Efectivo y equivalente al efectivo.....	11
2.6 Activos financieros.....	11
2.7 Inventarios.....	13
2.8 Servicios y otros pagos por anticipados.....	14
2.9 Activos por impuestos corrientes.....	14
2.10 Propiedad, planta y equipo.....	15
2.11 Propiedades de inversión.....	18
2.12 Inversiones no corrientes.....	18
2.13 Cuentas por pagar diversas relacionadas.....	19
2.14 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.....	19
2.15 Deterioro de valor de activos no financieros.....	19
2.16 Costos por intereses.....	20
2.17 Préstamos y otros pasivos financieros.....	21
2.18 Baja de activos y pasivos financieros.....	21
2.19 Beneficios a los empleados.....	22
2.20 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos.....	22
2.21 Capital social.....	23
2.22 Aportes para futuras capitalización.....	23

2.23	Ingresos de actividades ordinarias:	23
2.24	Costos de producción y/o venta.	24
2.25	Gastos de administración, ventas, otros y financieros.	24
2.26	Medio ambiente.	24
2.27	Estado de Flujo de Efectivo.	25
2.28	Cambios en políticas y estimaciones contables.	25
3	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	25
4	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	27
4.1	Vida útil y deterioro de activos.	27
4.2	Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.	27
4.3	Provisiones por litigios y contingencias legales.	28
4.4	Valor justo de activos y pasivos.	28
4.5	Estimación del valor justo.	28
4.5.1	Otras Estimaciones.	29
5	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.	30
6	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	31
7	OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	31
8	INVENTARIOS.	31
9	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	32
10	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	32
11	OTROS ACTIVOS CORRIENTES.	32
12	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.	32
13	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.	35
14	INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS.	35
15	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	35
16	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.	36
17	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	36
18	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS.	36
19	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES.	37
20	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS NO CORRIENTES.	37
21	ANTICIPO DE CLIENTES.	37
22	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.	37
23	OTRAS PROVISIONES.	38
24	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	38
25	IMPUESTOS DIFERIDOS.	41
26	CAPITAL.	41
27	RESERVAS.	42
28	OTROS RESULTADOS INTEGRALES.	42
29	RESULTADOS ACUMULADOS.	42
30	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	43
31	COSTO DE VENTAS.	44
32	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	45
33	GASTOS FINANCIEROS.	45
34	OTROS INGRESOS.	46
35	TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.	46



36	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.....	47
37	INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.....	48
38	CONTINGENTES.....	49
39	SANCIONES.....	50
40	DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.....	50
41	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.....	50
42	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.....	51

Abreviaturas:

- NIIF:** Norma Internacional de Información Financiera
NIC: Norma Internacional de Contabilidad
US\$: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)
IFRIC: Comité de interpretaciones de las NIIF (IFRIC, por su sigla en inglés)
SIC: Comité Permanente de Interpretaciones (SIC, por su sigla en inglés)
INEN: Instituto Ecuatoriano de Normalización.
EEUU: Estados Unidos de América.
IR: Impuesto a la renta.
IVA: Impuesto al valor agregado.



ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS CÍA LTDA.
ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

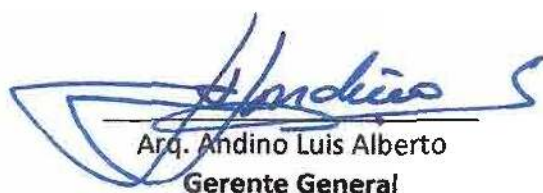
Diciembre 31,		2015	2014
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Nota 5	138.476,36	727.139,72
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	Nota 6	259.593,52	153.991,41
Otras cuentas por cobrar	Nota 7	20.731,24	21.504,24
(-) Provisión cuentas incobrables	Nota 6	(39.343,43)	(41.673,69)
Inventarios	Nota 8	6.574.598,95	8.535.455,25
Servicios y otros pagos anticipados	Nota 9	1.377.411,57	571.953,13
Activos por impuestos corrientes	Nota 10	110.576,51	87.262,67
Otros activos corrientes	Nota 11	146.355,75	146.355,75
Total Activo corriente		8.588.400,47	10.201.988,48
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	Nota 12	137.988,90	138.435,13
Propiedades de Inversión	Nota 13	2.098.340,40	2.098.340,40
Otros activos no corrientes	Nota 14	1.599,60	1.599,60
Total Activo no corriente		2.237.928,90	2.238.375,13
TOTAL ACTIVO		10.826.329,37	12.440.363,61
<i>Suman y pasan:</i>		10.826.329,37	12.440.363,61

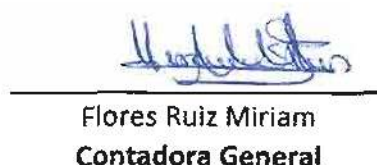
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros separados



ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS CÍA LTDA.
ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2015	2014
<i>Suman y vienen:</i>	10.826.329,37	12.440.363,61
PASIVO		
Pasivo corriente		
Cuentas y documentos por pagar	Nota 15 1.156.172,12	1.459.717,65
Obligaciones con instituciones financieras	Nota 16 797.327,86	1.822.154,48
Otras obligaciones corrientes	Nota 17 220.932,04	233.354,02
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	Nota 18 143.033,95	135.119,90
Otros pasivos corrientes	Nota 19 -	29.734,60
Total Pasivo corriente	2.317.465,97	3.680.080,65
Pasivo no corriente		
Cuentas y documentos por pagar	Nota 20 90.839,97	90.839,97
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	Nota 21 52.620,41	61.729,62
Anticipo de clientes	Nota 22 4.589.377,31	5.046.250,74
Provisiones por beneficios a empleados	Nota 23 249.881,36	273.925,82
Otras provisiones	Nota 24 107.174,90	147.501,52
Total Pasivo no corriente	5.089.893,95	5.620.247,67
TOTAL PASIVO	7.407.359,92	9.300.328,32
PATRIMONIO		
Capital	Nota 27 268.200,00	268.200,00
Reservas	Nota 28 57.958,39	44.167,51
Otros resultados integrales	Nota 29 169.801,18	111.862,36
Resultados acumulados	Nota 30 2.923.009,88	2.715.805,42
Total patrimonio	3.418.969,45	3.140.035,29
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10.826.329,37	12.440.363,61


 Arq. Andino Luis Alberto
 Gerente General


 Flores Ruiz Miriam
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros separados.



ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS CÍA LTDA.
ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

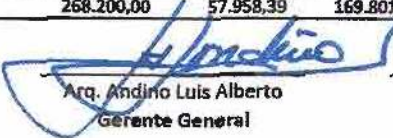
Diciembre 31,		2015	2014
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 31	6.155.550,41	6.697.874,70
(-) COSTOS DE VENTA Y PRODUCCIÓN	Nota 32	5.009.216,43	6.984.131,71
Margen Bruto		1.146.333,98	(286.257,01)
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	Nota 33	531.659,54	453.358,10
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	Nota 17	78.153,02	72.166,26
Utilidad en operaciones		536.521,42	(811.781,37)
(-) GASTOS FINANCIEROS	Nota 34	120.993,73	80.719,21
OTROS INGRESOS	Nota 35	27.339,45	1.301.442,73
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		442.867,14	408.942,15
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	Nota 25	100.695,18	112.842,00
Efecto impuestos diferidos	Nota 26	-	20.282,58
		100.695,18	133.124,58
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		342.171,96	275.817,57
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del período.	Nota 29	57.938,82	(217.790,29)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período.		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		400.110,78	58.027,28
 Arq. Andino Luis Alberto Gerente General  Flores Ruiz Miriam Contadora General			

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros separados.



ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS CÍA LTDA.
ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Capital pagado	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados		Total resultados acumulados	Total Patrimonio neto
				Resultados acumulados	Adopción 1ra vez NIIF		
Saldos a Diciembre 31, de 2013	268.200,00	44.167,51	329.652,65	1.286.734,77	1.247.134,08	2.533.868,85	3.175.889,01
Pago de dividendos	-	-	-	(93.881,00)	-	(93.881,00)	(93.881,00)
Resultado Integral total del año	-	-	(217.790,29)	275.817,57	-	275.817,57	58.027,28
Saldos a Diciembre 31, de 2014	268.200,00	44.167,51	111.862,36	1.468.671,34	1.247.134,08	2.715.805,42	3.140.035,29
Dividendos por pagar	-	-	-	(134.967,50)	-	(134.967,50)	(134.967,50)
Apropiación reserva legal	-	13.790,88	-	-	-	-	13.790,88
Resultado Integral total del año	-	-	57.938,82	342.171,96	-	342.171,96	400.110,78
Saldos a Diciembre 31, de 2015	268.200,00	57.958,39	169.801,18	1.675.875,80	1.247.134,08	2.923.009,88	3.418.969,45


 Arq. Andino Luis Alberto
 Gerente General


 Flores Ruiz Miriam
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros separados.



ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS CÍA LTDA.

**ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2015	2014
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	5.593.074,87	6.107.385,44
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(5.099.097,54)	(5.602.303,36)
Impuesto a la renta	-	(1.598,59)
Intereses cobrados (pagados)	-	(80.719,21)
Otros gastos / Ingresos netos	27.339,45	1.347.675,99
Efectivo neto provisto por actividades de operación	521.316,78	1.770.440,27
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, planta y equipo	(24.990,72)	(348,96)
Efectivo recibido por la venta de propiedades, planta y equipos	3.075,00	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(21.915,72)	(348,96)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido (pagado) por obligaciones bancarias a corto plazo	(1.024.826,62)	(1.238.816,97)
Efectivo pagado por diferencias administración tributaria	(63.237,80)	-
Efectivo (pagado) por obligaciones a largo plazo	-	(2.963,81)
Dividendos pagados	-	(93.881,00)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(1.088.064,42)	(1.335.661,78)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(588.663,36)	434.429,53
Efectivo y equivalentes		
Al inicio del año	727.139,72	292.710,19
Al final del año	138.476,36	727.139,72


Arq. Andino Luis Alberto
Gerente General


Flores Ruiz Miriam
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros separados.



ALBERTO ANDINO Y ASOCIADOS CÍA LTDA.
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2015	2014
UTILIDAD NETA	342.171,96	275.817,57
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	22.361,95	42.941,76
Provisión impuesto a la renta	100.695,18	112.842,00
Provisión participación a trabajadores	78.153,02	72.166,26
Provisión para jubilación patronal y desahucio	(24.044,46)	47.101,13
Provisión para documentos y cuentas incobrables	(2.330,26)	6.971,49
Liberación / Constitución de impuestos diferidos	-	20.282,58
Bajas de propiedad, planta y equipo	-	63.555,43
Ajustes por ganancias (pérdidas) en propiedades de inversión	-	(310.153,37)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar clientes	(105.602,11)	625.931,49
Disminución en otras cuentas por cobrar	1.043,00	46.233,26
Disminución en anticipos de proveedores	-	88.654,81
Disminución en inventarios	1.960.856,30	2.961.687,11
(Incremento) en gastos pagados por anticipado	(805.728,44)	-
(Incremento) en activos por impuestos corrientes	(23.313,84)	-
(Incremento) en otros activos	-	(123.331,05)
(Disminución) en cuentas por pagar comerciales	(303.545,53)	(175.356,80)
(Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	(119.103,92)	-
(Disminución) en otras cuentas por pagar	-	(525.547,61)
(Disminución) en beneficios empleados	(72.166,26)	(45.425,07)
(Disminución) en cuentas por pagar relacionadas	(1.195,16)	-
(Disminución) en anticipos de clientes	(456.873,43)	(1.216.420,75)
(Disminución) incremento en otros pasivos	(70.061,22)	(197.509,97)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	521.316,78	1.770.440,27


Arq. Andino Luis Alberto
Gerente General


Flores Ruiz Miriam
Contadora General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros separados.



1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 Nombre de la entidad.

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA.

1.2 RUC de la entidad.

1791314824001

1.3 Domicilio de la entidad.

Veintimilla N-325 y Av. 12 de Octubre, Provincia Pichincha, cantón Quito, Barrio La Floresta.

1.4 Forma legal de la entidad.

Compañía Limitada.

1.5 País de incorporación.

Ecuador

1.6 Historia, desarrollo y objeto social.

El objeto social de la Compañía es la compra, venta o corretaje de bienes muebles e inmuebles a cualquier título legítimo, así como la planificación, construcción de toda clase de obras civiles y arquitectónicas, ejecución de estudios y construcción de cualquier obra de ingeniería como obras de infraestructura, carreteras, puentes, etc., ejecución de estudios de cualquier tipo, como planos regionales, urbanos, estudios de impacto ambiental, asesorías, etc., para este efecto podrá además importar toda clase de equipos, máquinas, accesorios y repuestos, materia prima y acabados, podrá así mismo importar, elaborar, fabricar, almacenar, distribuir y comercializar toda clase de muebles de madera, de aluminio, metálicos en general, para cocinas, comedores, closets, mampostería, etc. Podrá además comprar o vender materia prima, maquinaria, repuestos, partes y piezas, podrá adquirir en propiedad, arriendo, permuta, bienes muebles e inmuebles. Podrá importar o exportar todo lo enunciado.



Podrá así mismo ser representante de empresas nacionales o extranjeras que tengan el mismo objeto social o diverso, podrá socios de otras empresas, podrá intervenir en aumentos de capital de otras empresas. Podrá también ejercitar la compra y la venta de toda clase de artefactos electrodomésticos, equipos de refrigeración y repuestos para estos, podrá ser corredor, podrá actuar de comisionista y podrá ser mandatario. En fin podrá efectuar todos los actos compatibles a sus objetivos y celebrar todos los contratos permitidos por la ley.

1.7 Estructura organizacional y societaria.

ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA., cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.

1.8 Representante Legal.

La Junta General de Socios de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA., celebrada el 24 de agosto de 2015, designó como Gerente General y por ende como Representante Legal de la misma, por el período de 2 años al Señor Andino Montalvo Luis Alberto; acta que fue inscrita en el Registro Mercantil el 04 de septiembre de 2015.

1.9 Composición societaria.

Las participaciones de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. Están distribuidas de la siguiente manera:

Socio	No. Participaciones	Valor	Participación
Andino Maldonado Camila Alejandra	134 100	134 100,00	50%
Andino Maldonado Verónica Isabel	134 100	134 100,00	50%
Total:	268 200	268 200,00	100,00%

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.



1.10 Capital suscrito, pagado y autorizado.

- Capital suscrito.- US\$ 268.200,00
- Capital pagado.- US\$ 268.200,00

1.11 Personal clave:

Nombre	Cargo
Andino Maldonado Paula María	Presidente
Andino Montalvo Luis Alberto	Gerente General
Flores Ruiz Miriam Jacqueline	Contadora

1.12 Período contable.

Los presentes estados financieros separados cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros separados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación.

Los estados financieros separados de ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros separados.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros separados.

2.2 Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

Norma	Título	Publicación	Vigencia
<u>Modificaciones</u>			
NIC 16	Propiedades, planta y equipo	May-14	Ene-16
NIC 16	Propiedades, planta y equipo	Jun-14	Ene-16
NIC 27	Estados financieros separados	Ago-14	Ene-16
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Sep-14	Ene-16
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Dic-14	Ene-16
NIC 38	Activos intangibles	May-14	Ene-16
NIC 41	Agricultura	Jun-14	Ene-16
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Sep-14	Ene-16
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Dic-14	Ene-16
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	May-14	Ene-16
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	Dic-14	Ene-16
<u>Normas</u>			
NIC 1	Presentación de estados financieros	Dic-14	Ene-16
NIIF 9	Instrumentos financieros	Jul-14	Ene-18
NIIF 9	Instrumentos financieros	Nov-13	Sin fecha
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	Ene-14	Ene-16
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	May-14	Ene-17
<u>Mejoras</u>			



Norma	Título	Publicación	Vigencia
NIC 19	Beneficios a los empleados	Sep-14	Ene-16
NIC 34	Información financiera intermedia	Sep-14	Ene-16
NIIF 5	Activos mantenidos para la venta	Sep-14	Ene-16
NIIF 7	Instrumentos financieros	Sep-14	Ene-16

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos.

2.3 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros separados y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros separados y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo y equivalente al efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

2.6 Activos financieros.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros separados 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 se clasifican de la siguiente forma:

- a) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.-** Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación y aquellos que en su clasificación inicial han sido designados como a valor razonable con cambios en resultado. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo o cuando estos activos se gestionen o evalúen según el criterio de valor razonable. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como efectivo y equivalentes al efectivo; activos mantenidos para negociar y/u otros activos financieros.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.-** Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en que ocurra.
- c) **Cuentas por cobrar clientes.-** Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.

Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:
 - Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
 - Tiempo transcurrido al final de cada período.
- d) **Otras cuentas por cobrar.-** Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

- e) **Provisión cuentas incobrables y deterioro.**— La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras
- La desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales por Función.

Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar por el valor provisionado y cualquier diferencia se regulariza contra los resultados del período.

2.7 Inventarios.

Los inventarios corresponden principalmente a terrenos, casas, entre otros. La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición incurridos para darles su condición y ubicación actual, entre los cuales tenemos:

- Precio de compra;
- Aranceles de importación (si los hubiere);
- Otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales);
- Transporte;
- Almacenamiento;
- Otros costos directamente atribuibles a la adquisición, materiales o servicios.
- Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

Al cierre de cada período la Compañía realiza las evaluaciones de pérdidas por deterioro relacionadas con: valor neto de realización y obsolescencia o lento movimiento de inventarios.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

2.8 Servicios y otros pagos por anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10 Propiedad, planta y equipo.

Se denomina propiedad, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de la propiedad, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Los terrenos y edificios, serán medidos inicialmente al “Modelo del costo” y posteriormente serán medidos a su valor razonable, es decir, estos activos serán medidos bajo el “Modelo de la revaluación”, por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por tasadores externos independientes, debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las valoraciones deberán ser realizadas por la Compañía, por lo menos cada tres a cinco años o, en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos.

Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de los terrenos y edificios se cargan a “Otros Resultados Integrales – Superávit por revalorización de propiedades, planta y equipo” en el Patrimonio neto.

Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se reconocen como “Otros Resultados Integrales” en el Patrimonio neto; mientras que, de existir disminuciones restantes, se reconocen como un gasto del período en el que se generen en el Estado de Resultados Integral.

Al final de cada período contable, la diferencia entre el importe por depreciación basado en el monto revalorizado del activo reconocido en el Estado de Resultados Integral con el monto por depreciación basado en su costo original se reclasifica de “Otros Resultados Integrales” a “Resultados Acumulados” en el Patrimonio neto.

Los costos por reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Clases de propiedad, planta y equipo	Años de vida útil	Valor residual
Terrenos	No aplica	-
Edificios	50 años	-(*)
Muebles y enseres	10 años	-(*)
Maquinaria y equipo	De 3 a 10 años	-(*)
Equipo de computación y software	3 años	-(*)
Vehículos, equipos de transporte	De 5 a 10 años	-

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.



A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros separados adjuntos.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos"

2.11 Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

2.12 Inversiones no corrientes.

Inversiones en subsidiarias.

En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.



2.13 Cuentas por pagar diversas relacionadas:

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago de préstamos a entidades relacionadas.

2.14 Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

2.15 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.16 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como gastos financieros en el período que se generan.

2.17 Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras y bancarias y son reconocidas, inicialmente, al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso. Se reconoce en el Estado de Resultados Integral como un “Gasto financiero” durante el período de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera como corrientes o no corrientes, considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, corriente cuando sea inferior a 12 meses y no corriente cuando sea mayor a 12 meses.

2.18 Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.19 Beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.

En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

2.20 Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2015 y 2014 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.21 Capital social.

Las participaciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

2.22 Aportes para futuras capitalización.

Corresponden a valores entregados en efectivo o especies por parte de los socios de la Compañía, los cuales se espera materializar en un período máximo de 12 meses a partir de la fecha de cierre de los estados financieros separados.

2.23 Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios y productos vendidos en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:



- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por:

- Prestación de servicios y ventas de bienes.

2.24 Costos de producción y/o venta.

El costo de producción y/o venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de bienes y la prestación de servicios.

2.25 Gastos de administración, ventas, otros y financieros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinaria, muebles y equipos, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

2.26 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros separados no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.27 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.28 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2015 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 6) y otras cuentas por cobrar no relacionadas, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es alta debido a que la base de clientes es corta; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas y documentos por pagar	1.156.172,12	90.839,97
Obligaciones con instituciones financieras	797.327,86	-
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Cuentas y documentos por pagar	1.459.717,65	90.839,97
Obligaciones con instituciones financieras	1.822.154,48	-

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un Instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

4.1 Vida útil y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente.

La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

4.2 Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras.

Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone. Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

4.3 Provisiones por litigios y contingencias legales.

La Compañía mantiene causas legales de diversa índole por lo que no es posible determinar con exactitud los efectos económicos que ellas podrían tener sobre los estados financieros separados. En los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto.

En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar

4.4 Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros separados futuros.

4.5 Estimación del valor justo.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantuvo ciertos instrumentos financieros registrados a su valor justo. Estos se agrupan en la siguiente categoría:

4.5.1 Otras Estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

6 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Cuentas por cobrar no relacionados	259.593,52	153.991,41
Provisión de cuentas incobrables (1)	(39.343,43)	(41.673,69)
	220.250,09	112.317,72

(1) Los movimientos de la provisión de cuentas incobrables, fueron como sigue:

	2015	2014
Saldo inicial	(41.673,69)	(34.702,20)
Provisión del año	2.330,26	(6.971,49)
Diciembre 31,	(39.343,43)	(41.673,69)

7 OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Cuentas por cobrar empleados		
préstamos	13.378,84	9.377,45
Cuentas por cobrar bancos	2.825,18	2.825,18
Cuentas por cobrar proveedores	2.555,43	3.603,54
Cuentas por cobrar empleados		
varios	1.558,19	5.301,44
Cuentas por cobrar varios	270,00	-
Cuentas por cobrar trabajadores		
obras	143,60	265,74
Cuentas por terceros	-	130,89
	20.731,24	21.504,24

8 INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Inv. De productos en proceso	6.338.941,55	8.411.199,52
Inv. De productos en terminados	246.428,35	135.026,68
(-) Provisión inv. Por dereritorio (1)	(10.770,95)	(10.770,95)
	6.574.598,95	8.535.455,25

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2015	2014
Bancos	(1)	135.026,36	373.839,72
Caja	(2)	3.450,00	3.300,00
Equivalentes al efectivo		-	350.000,00
		138.476,36	727.139,72

(1) Corresponde a saldos en bancos nacionales sin restricción y de libre disposición., detallado como sigue:

Diciembre 31,		2015	2014
Cuenta corriente 3053074304		39.821,30	37.500,73
Cuenta corriente 2002005243		52.659,04	138.181,92
Cuenta corriente 5005015240		307,83	307,83
Cuenta corriente 80032131-04		261,35	261,35
Cuenta corriente 263506		2.658,08	2.658,08
Cuenta corriente 620325-6		22.762,96	3.912,21
Cuenta ahorro 10498215		349,06	349,06
Cuenta ahorro 05-232969-8		11.584,17	158.279,18
Cuenta corrienra 07284907		4.006,30	31.773,09
Cuenta ahorro 10000012675		616,27	616,27
		135.026,36	373.839,72

(2) Los saldos por monedas que componen el efectivo en caja son los siguientes:

Diciembre 31,		2015	2014
Caja			
Caja chica UIO		3.450,00	3.300,00

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en el estado de situación financiera clasificado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo método directo.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por dólares de los estados unidos de América.

9 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Anticipos de terrenos	800.000,00	-
Anticipos contratitas de mano de obra	439.041,03	516.990,63
Anticipo proveedor	94.182,69	24.624,28
Anticipos a contratitas externos	44.187,85	30.338,22
	1.377.411,57	571.953,13

10 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Crédito tributario por IVA	110.576,51	87.262,67

11 OTROS ACTIVOS CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponde principalmente a terrenos que se encuentran en litigio, a continuación un resumen de la cuenta:

Diciembre 31,	2015	2014
Terreno en litigio	146.355,75	146.355,75

12 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Propiedades, planta y equipo, neto:		
Vehículos	77.461,49	79.873,00
Maquinaria	37.963,34	46.198,51
Equipos de computación	14.056,11	1.302,06
Muebles y enseres	8.001,13	10.358,83
Otros equipos de oficina	506,83	702,73
	137.988,90	138.435,13



Diciembre 31,	2015	2014
Propiedades, planta y equipo, costo:		
Vehículos	236.079,24	232.232,78
Maquinaria	249.951,69	250.077,71
Equipos de computación	117.248,85	99.053,57
Muebles y enseres	36.133,12	36.133,12
Otros equipos de oficina	10.840,53	10.840,53
	650.253,43	628.337,71

Diciembre 31,	2015	2014
Propiedades, planta y equipo, depreciación:		
Dep. Acum. Vehículos	(158.617,75)	(152.359,78)
Dep. Acum. Maquinaria	(211.988,35)	(203.879,20)
Dep. Acum. Equipos de computación	(103.192,74)	(97.751,51)
Dep. Acum. Muebles y enseres	(28.131,99)	(25.774,29)
Dep. Acum. Otros equipos de oficina	(10.333,70)	(10.137,80)
	(512.264,53)	(489.902,58)



Los movimientos de propiedades, planta y equipo, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Vehículos	Equipo y Maquinaria	Equipo de computación	Muebles y enseres	Otras PPyE	Total
Año terminado en diciembre 31, 2015:								
Saldo a Enero 1,	-	-	79,873.00	46,198.51	1,302.06	10,358.83	702.73	138,435.13
Adiciones	-	-	3,846.46	2,948.98	18,195.28	-	-	24,990.72
Bajas	-	-	-	(3,075.00)	-	-	-	(3,075.00)
Costo y gasto del año	-	-	(6,257.97)	(8,109.15)	(5,441.23)	(2,357.70)	(195.90)	(22,361.95)
Diciembre 31,	-	-	77,461.49	37,963.34	14,056.11	8,001.13	506.83	137,988.90
Año terminado en diciembre 31, 2014:								
Saldo a Enero 1,	204,887.72	77,989.18	95,544.85	67,852.25	3,998.24	12,623.82	1,076.18	463,972.24
Adiciones	-	-	-	-	348.96	-	-	348.96
Bajas	-	-	-	(67,411)	-	-	-	(67,411)
Ventas	(204,887.72)	(77,989.18)	-	-	-	-	-	(282,876.90)
Costo y gasto del año	-	-	(15,671.85)	(21,586.33)	(3,045.14)	(2,264.99)	(373.45)	(42,941.76)
Diciembre 31,	-	-	79,873.00	46,198.51	1,302.06	10,358.83	702.73	138,435.13



13 PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Terreno valor revaluación	2.098.165,54	2.098.165,54
Terreno valor escriturado	174,86	174,86
	2.098.340,40	2.098.340,40

14 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS.

Los saldos que componen las inversiones en subsidiaria conjuntos son los siguientes:

	Proporción de la participación accionaria y poder de voto	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014	Actividad principal
Opergama S.A.	99,99%	1.599,60	1.599,60	Actividades inmobiliarias

15 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Cuentas por pagar terceros	607.867,74	955.197,51
Cuentas por pagar proveedores	141.249,73	183.394,73
Capital por pagar Hugo Binilla	102.983,00	102.983,00
Corriente Giovanni Maldonado	55.480,14	55.480,14
Cientes institucionales	51.111,68	15.323,35
Cuentas por pagar desistimientos	49.250,70	6.720,00
Capital por pagar Claudio Mastrangelo	43.794,00	43.794,00
Cuentas por pagar contratistas	83.495,26	93.070,84
Otras cuentas por paga clientes	14.208,39	13.701,23
Tarjetas de crédito	11.936,54	7.844,13
Paula Andino Bco. Rumiñahui	6.391,09	5.740,72
Corriente Katherine Maldonado Bco.		
Del Austro	2.167,70	1.863,81
Cuentas por pagar exceso de pago	-	594,30
Interés implícito proveedores	(13.763,85)	(25.990,11)
	1.156.172,12	1.459.717,65

16 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Capital por préstamos bancarios	788.788,30	1.806.311,36
Intereses por préstamos bancarios	8.539,56	15.843,12
	797.327,86	1.822.154,48

17 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Beneficios de ley a empleados	78.535,65	99.535,75
Participación trabajadores (1)	78.153,02	72.166,26
Con la administración tributaria	51.636,21	44.778,06
Con el IESS	12.570,99	11.189,50
Impuesto a la renta	36,17	5.684,45
	220.932,04	233.354,02

(1) Un detalle de la participación de trabajadores:

	2015	2014
Saldo inicial	72.166,26	45.425,07
Provisión del año	78.153,02	72.166,26
Pagos	(72.166,26)	(45.425,07)
Saldo final	78.153,02	72.166,26

(2) Ver la nota 25.

18 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Cuentas por pagar entidades relacionadas	143.033,95	135.119,90

19 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponde a cuentas por pagar por la adquisición de terrenos.

20 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Banco Rumiñahui Paula Andino	51.615,99	58.557,51
Banco del Austro k. Maldonado	1.004,42	3.172,11
	52.620,41	61.729,62

21 ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Anticipos de clientes por casas	2.971.744,87	3.003.078,54
Anticipos de clientes Por terrenos	1.390.159,44	1.796.562,48
Depósitos por confirmar	119.118,02	117.051,91
Anticipo de clientes por locales	56.056,48	80.806,48
Anticipos de clientes por parqueaderos	42.286,50	40.536,50
Anticipo de clientes por bodegas	6.512,00	8.214,83
Anticipo de casas PBV	3.500,00	-
	4.589.377,31	5.046.250,74

22 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

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 del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de 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 hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.



Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2015	2014
Jubilación patronal	(1)	180.921,71	180.336,55
Desaúcio	(2)	68.959,65	93.589,27
		249.881,36	273.925,82

(1) El movimiento de la provisión por jubilación patronal, fue como sigue:

	2015	2014
Saldo a Enero 1,	180.336,55	144.912,37
Provisión a cargo del empleador	585,16	35.424,18
Diciembre 31,	180.921,71	180.336,55

(2) El movimiento de la provisión por desahucio, fue como sigue:

	2015	2014
Saldo a Enero 1,	93.589,27	81.912,32
Provisión a cargo del empleador	(24.629,62)	11.676,95
Diciembre 31,	68.959,65	93.589,27

23 OTRAS PROVISIONES.

Diciembre 31,	2015	2014
Provisión garantías y costos no facturado de obras por pagar	107.174,90	147.501,52

24 IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%. Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible.

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus socios conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La Compañía no se encuentra inmersa en las disposiciones antes mencionadas, la tasa de impuesto a las ganancias para los años 2015 y 2014 asciende a 22%.

24.1 Pago mínimo de impuesto a la renta.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.



La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Resultado contable	521.020,16	481.108,41
(+) Ajuste por precios de transferencia	-	-
Base para cálculo de 15% PUT	521.020,16	481.108,41
15% PUT	(78.153,02)	(72.166,26)
Resultado antes de Impuesto a la renta	442.867,14	408.942,15
(-) Ingresos exentos:	-	-
(+) Gastos no deducibles:		
Gastos no Deducibles	40.545,60	13.966,58
Intereses implícitos	18.539,76	20.398,77
Depreciación	5.055,30	12.342,10
Gastos no deducibles por MULTAS	4.607,94	14.122,95
Cuentas Incobrables.	635,11	-
Terreno Pumamaqui	-	13.319,28
Terreno Nayon lote 5	-	11.403,71
Terreno Nayon lote 2	-	10.308,26
Jubilación Patronal	-	7.110,68
(+) Ajustes:	-	-
(-) Deducciones:	-	-
Base imponible	512.250,85	511.914,48
Utilidad a reinvertir	120.000,00	-
Base imponible para IR	392.250,85	(112.621,19)
12% IR	14.400,00	-
22% IR	86.295,18	-
Impuesto a la renta	(100.695,18)	-
Impuesto mínimo	(99.742,46)	(112.842,00)
Efecto de impuesto diferidos	-	(20.282,58)
Resultado del ejercicio	342.171,96	275.817,57



El movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Saldo Inicial	5.684,45	(16.848,86)
Pagos	(5.684,45)	118.392,24
Provisión del año	100.695,18	(112.842,00)
Retenciones en la fuente	(100.659,01)	16.983,07
Saldo final por pagar	(1) 36,17	5.684,45

(1) Ver nota 17.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

25 IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se originaron impuestos diferidos a ser registrados en los presentes estados financieros separados.

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son atribuibles a lo siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Gasto impuesto a la renta del año:		
Impuesto a la renta corriente	100.695,18	112.842,00
(Liberación) constitución impuestos dif.	-	20.282,58
	100.695,18	133.124,58

26 CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2015 está constituido por 268.200 participaciones ordinarias, nominativas, e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de 1 dólar cada una.

27 RESERVAS.

Reserva legal.- La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

28 OTROS RESULTADOS INTEGRALES.

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde al registro contable de ganancias y/o pérdidas actuariales registradas en los informes de cálculos actuariales por beneficios a empleados estimados por un perito independiente.

29 RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta está conformada por:

Ganancias acumuladas.- Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Resultados acumulados primera adopción NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

30 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Ventas de casas	4.056.974,92	5.283.708,39
Ventas de terrenos	1.857.332,27	1.337.048,00
Honorarios de gerencia de proyectos	109.751,05	-
Ventas de locales	66.878,56	-
Por abonos de clientes	16.299,13	44.705,11
Clientes	9.615,47	12.754,22
Por abonos de clientes institucionales	9.100,30	-
Arriendo vivienda	6.472,95	2.167,86
Condominio clientes	6.394,25	4.892,13
Ingreso beneficio interés implícito proveedor	6.313,50	-
Honorarios por trámites legales	3.750,00	900,00
Proveedores	1.733,48	6.027,67
Venta de bodegas	1.702,83	-
Venta de activos fijos	1.562,50	-
Ventas de materiales	800,00	2.542,65
Empleados oficina	440,20	941,21
Costos adicionales de clientes	327,56	693,41
Empleados obra	101,44	1.333,36
Alquiler maquinaria	-	160,69
	6.155.550,41	6.697.874,70

31 COSTO DE VENTAS.

Diciembre 31,	2015	2014
Capital terreno	1.570.408,62	1.472.016,98
Costos administrativos	783.947,99	1.375.618,71
Material	777.537,51	1.241.849,19
Sueldo y salarios	610.699,27	1.085.133,01
Contratistas Internos y externos	331.422,33	1.910,79
Equipo	236.901,96	220.100,78
Mano de obra	194.444,43	985.445,86
Mejoras en terrenos adquiridos	189.208,26	235.259,79
Subcontrataciones	62.109,45	7.584,73
Movilización y transporte	47.671,26	55.014,94
Impuestos varios	35.241,79	42.291,68
Guardianía obra	34.345,44	43.969,89
Publicidad y promoción	21.584,02	17.694,49
Gastos legales	13.723,31	8.969,28
Seguros	13.351,72	14.054,88
Fiscalización	12.574,44	11.918,11
Servicios post venta	11.378,11	53.956,52
Condominios casas entregadas	10.935,63	-
Servicios básicos	8.850,96	20.317,10
Honorarios profesionales	8.522,47	6.819,22
Interés varios	7.054,69	30.923,00
Beneficios sociales	10.537,14	14.609,83
Digitadora de obra	6.831,47	10.918,97
Conexión de servicios públicos	6.105,92	1.388,18
Certificados de gravámenes	1.400,71	2.176,06
Otros gastos de ventas	2.427,53	24.189,72
	5.009.216,43	6.984.131,71

32 GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	238.187,95	66.606,70
Otros gastos	85.753,98	113.575,27
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	48.875,68	21.632,61
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	42.445,49	74.131,16
Beneficios sociales e indemnizaciones	42.045,15	39.851,10
Depreciaciones	26.901,56	42.941,76
Mantenimiento y reparaciones	11.035,91	19.369,68
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	10.414,37	11.690,75
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	8.618,59	12.385,64
Combustibles	6.779,54	6.402,39
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	4.551,93	2.760,60
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	3.403,22	16.701,77
Gasto deterioro	2.160,97	6.971,49
Gastos de viaje	485,20	480,04
Arrendamiento operativo	-	17.857,14
	531.659,54	453.358,10

33 GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Otros gastos financieros	56.160,31	18.234,77
Intereses bancarios	64.833,42	62.484,44
	120.993,73	80.719,21

34 OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Intereses financieros	3.385,25	7.960,54
Otras rentas	23.954,20	1.293.482,19
	27.339,45	1.301.442,73

35 TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Cuentas por cobrar		
OPERGAMA S.A.	73.000,00	-
INMOBILIARIAINDALO CIA. LTDA.	6.200,00	937,40
Giovanni Maldonado	5.545,65	-
Arq. Alberto Andino	3.838,02	-
Jhon Alfonso Forero	2.957,53	-
Haeckel Rivadeneira	1.000,00	-
Katherinne Maldonado	-	35.841,35
Verónica Andino	-	1.607,84
Alicia de Andino	-	550,41
	92.541,20	38.937,00

Diciembre 31,	2015	2014
Cuentas por pagar		
Arq. Alberto Andino	23.073,07	91.017,57
Katherinne Maldonado	13.649,19	83.561,15
OPERGAMA S.A.	-	126.726,17
Paula Andino	-	3.273,47
	36.722,26	304.578,36

Las transacciones de ingresos y gastos con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
Ingresos		
Verónica Andino	187.500,00	-
Paula Andino	187.500,00	-
	375.000,00	-
Diciembre 31,	2015	2014
Gastos		
Arq. Alberto Andino	98.325,43	13.908,05
Verónica Andino	39.003,85	-
Camila Andino	30.855,25	-
Katherine Maldonado	24.912,96	31.050,85
Paula Andino	7.962,56	11.847,33
OPERGAMA S.A.	3.030,74	5.940,99
Giovanni Maldonado	-	8.196,72
	204.090,79	70.943,94

36 PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3,000,000.00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15,000,000.00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicional al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Tales operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015 y 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

37 INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.

A continuación se incluye una agrupación por categoría de los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros informados en los presentes estados financieros separados:

Diciembre 31,	Importes en libros		Valores razonables	
	2015	2014	2015	2014
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	259.593,52	153.991,41	259.593,52	153.991,41
Otras cuentas por cobrar	20.731,24	21.504,24	20.731,24	21.504,24
Efectivo y equivalentes al efectivo	138.476,36	727.139,72	138.476,36	727.139,72
Total de activos financieros	418.801,12	902.635,37	418.801,12	902.635,37
Activos no financieros				
Inventarios	6.574.598,95	8.535.455,25	6.574.598,95	8.535.455,25
Servicios y otros pagos anticipados	1.377.411,57	571.953,13	1.377.411,57	571.953,13
Activos por impuestos corrientes	110.576,51	87.262,67	110.576,51	87.262,67
Propiedades, planta y equipo	137.988,90	138.435,13	137.988,90	138.435,13
Total de activos no financieros	8.200.575,93	9.333.106,18	8.200.575,93	9.333.106,18

El valor razonable de los activos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables, se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

- Los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y los otros pasivos corrientes, se aproximan a sus importes en libros, en gran medida, debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- La Compañía evalúa las cuentas por cobrar sobre la base de parámetros tales como las tasas de interés, los factores de riesgo de cada país en particular y la solvencia del cliente. Sobre la base de esta evaluación, se registran provisiones para contabilizar las pérdidas esperadas sobre estas cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2015, los importes en libros de estas cuentas por cobrar, netos de las provisiones, no son sustancialmente diferentes a los valores razonables calculados.



Jerarquías de Valores Razonables.

La Compañía utiliza las siguientes jerarquías para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valoración aplicada:

- **Nivel 1:** Precios de cotización (sin ajustar) observables en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado, *son observables directa o indirectamente.*
- **Nivel 3:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en información observable del mercado.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantiene en su estado de situación financiera los siguientes activos financieros y no financieros medidos por su valor razonable, clasificados por Niveles:

	2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no	259.593,52	-	259.593,52	-
Otras cuentas por cobrar	20.731,24	-	20.461,24	-
Efectivo y equivalentes al efectivo	138.476,36	138.476,36	-	-
Total de activos financieros	418.531,12	138.476,36	280.054,76	-
Activos no financieros				
Inventarios	6.574.598,95	-	-	6.574.598,95
Servicios y otros pagos anticipados	1.377.411,57	-	-	1.377.681,57
Activos por impuestos corrientes	110.576,51	-	-	110.576,51
Propiedades, planta y equipo	137.988,90	-	137.988,90	-
Total de activos no financieros	8.200.845,93	-	137.988,90	8.067.857,03

38 CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros separados adjuntos.

39 SANCIONES.

39.1 De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

39.2 De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CÍA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

40 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.

Un detalle de la distribución del personal al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue como sigue:

Diciembre 31,	2015	2014
No. de trabajadores		
Gerentes y ejecutivos principales	3	3
Profesionales y técnicos	12	12
Trabajadores y otros	19	20
	34	35

41 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros separados, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.



42 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de abril de 2016 y serán presentados a su Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.



Arq. Andino Luis Alberto
Gerente General



Flores Ruiz Miriam
Contadora General