

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Nota 1. Información general de la Compañía

Antecedentes

Mediante escritura pública celebrada el 20 de marzo de 1997 ante la Notaria Vigésima Quinta del cantón Quito, a cargo del Dr. Raúl Gaibor, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 8 de abril de 1997, se constituyó la Compañía con el nombre de **"TECNIVIALES CÍA. LTDA."**. Con fecha 22 de enero del 2008, mediante escritura pública se realizó una reforma a los estatutos de la Compañía en la cual se cambió la denominación social a **HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.**, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 4 de abril de 2008. El domicilio de su sede social es Av. El Inca E4-340 e Isla Seymour, con el Registro Único de Contribuyente N°1791345134001.

Objeto Social

La Compañía tiene como objeto y finalidad el estudio, planificación, cálculos, diseño, construcción, fiscalización, asesoría, dirección técnica, administración y mantenimiento de obras civiles tales como: carreteras de todo orden, caminos vecinales, aeropuertos, diques, canales, reservorios, alcantarillado, sistemas de agua potable, puentes y demás obras relacionadas con la ingeniería civil, sanitaria e hidráulica. La ejecución de programas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, vivienda particular, edificios de propiedad horizontal, estudios de suelos y topográficos y más actividades conexas con la ingeniería civil.

Nota 2. Bases de Presentación y Preparación de los Estados Financieros

2.1 Base de medición y presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

2.2 Declaración de cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

2.3 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.4 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.5. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.6. Período económico

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

2.7. Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 fueron preparados bajo NIIF y aprobados el 2 de Abril del 2015 mediante Junta General de Socios.

Nota 3. Resumen de las Principales Políticas Contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en bancos locales.

3.2 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos o los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Adicionalmente, las cuentas por cobrar están presentadas netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, de modo que su monto tenga un nivel de que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

Los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Cabe resaltar que el giro de la empresa es la construcción y venta de inmuebles a consumidores finales, donde la iniciación de las ventas se realiza en planos que es considerado una cuenta por pagar a los clientes por los anticipos recibidos. No obstante se crea una política de cuentas y documentos por cobrar comerciales para futuros eventos.

3.3 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones adquiridas en la utilización de bienes o servicios para el curso normal de los negocios que son basadas en condiciones de crédito normales de corto plazo consideradas a 12 meses y no tienen intereses, que son clasificadas en el pasivo a corriente caso contrario se clasificarán como pasivos no corrientes.

Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidense usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

3.4 Otras Cuentas y Documentos por Cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar o cobrar empleados, anticipos, impuestos, etc.

3.5 Pasivos Financieros (obligaciones financieras, instrumentos de deuda, préstamos socios)

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el período. Se reconocen a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

3.6 Inventarios

Los inventarios se valúan al importe menor entre su costo o a su precio menos los costos de terminación y venta. El costo incluye los costos de compras y fabricación aplicando el método de porcentaje de obra terminada. El costo de fabricación comprende la materia prima, mano de obra directa, otros costos directos, gastos generales de fabricación y gastos de financiamiento.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de venta y para realizar su comercialización.

Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una provisión por deterioro de valor de inventarios con cargo a resultados del ejercicio en el que ocurren tales reducciones.

3.7 Propiedad, mobiliario y equipos

3.7.1 Reconocimiento y medición

El rubro Propiedad, mobiliario y equipos se presentan al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultados Integral.

El costo inicial de la Propiedad, mobiliario y equipos comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que las propiedades, mobiliario y equipos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del período en que se incurren los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso de la propiedad, mobiliario y equipos, más allá de su estándar de funcionamiento original, éstos son capitalizados como un costo adicional de propiedad, mobiliario y equipos.

3.7.2 Depreciación acumulada y años de vida útil estimada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difirieron de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

- Edificios	20 años
- Vehículos	5 años
- Maquinaria y equipo	10 años
- Muebles y enseres	10 años
- Equipo de cómputo	3 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo, depreciación y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

3.8 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal de 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 que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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

Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

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

3.8.1 Impuesto a la Renta Corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22% si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", 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.

3.8.2 Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como *diferencias temporarias gravables* (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o *diferencias temporarias deducibles* (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

3.9 Provisión Beneficios Sociales

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas *por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.*

3.10 Participación Trabajadores

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la Compañía reconoce a sus trabajadores el 15 % con cargo a los resultados del ejercicio.

3.11 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por actividades ordinarias y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

Los demás ingresos, costos y gastos se reconocen cuando se devengan.

3.12 Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el activo del período en el que se incurren. (NIC 23) Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, *construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos.* Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos.

3.13 Distribución de dividendos

Los dividendos a los socios de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período que los dividendos han sido aprobados por los socios de la Compañía.

3.14 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, (en caso de sociedades limitadas) el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva alcance por lo menos al veinte por ciento del capital. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

3.15 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no

ha adoptado con anticipación y no se prevé un impacto significativo en la aplicación de las mismas. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas.

NIIF 9: Instrumentos financieros

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15) establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- (f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicos, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que:

- (a) Eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) Proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) Mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) Proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- (e) Simplificará la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

(a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente—un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.

(b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato—un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

(c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción—el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.

(d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato—una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o

servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.

(e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño—una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha. Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

Modificaciones a normas existentes:

Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)

Una planta productora es una planta viva que:

- (a) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas;
- (b) se espera que produzca durante más de un periodo; y
- (c) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas.

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Las plantas productoras se contabilizan de la misma forma que los elementos de propiedades, planta y equipo contruidos por la propia entidad antes de que estén en la ubicación y condiciones necesarias para ser capaces de operar en la forma prevista por la gerencia. Por consiguiente, las referencias a "construcción" en esta Norma deben interpretarse como que cubren actividades que son necesarias para implantar y cultivar las plantas productoras antes de que estén en la ubicación y condición necesaria para ser capaces de operar en la forma prevista por la gerencia.

Agricultura: Plantas Productoras

(Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)

Emitida en junio de 2014, modificó los párrafos 3, 6 y 37 y añadió los párrafos 22A, y 81L a 81M. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8, excepto por lo que se especifica en el párrafo 81M. En el periodo de presentación en que se aplique por primera vez Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41), una entidad no necesita revelar la información cuantitativa requerida por el párrafo 28(f) de la NIC 8 para el periodo corriente. Sin embargo, una entidad presentará la información cuantitativa requerida por el párrafo 28(f) de la NIC 8 para cada periodo anterior presentado. Una entidad puede

optar por medir una partida de plantas productoras a su valor razonable al comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros para el periodo de presentación en el cual la entidad aplique por primera vez Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) y utilice ese valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. Cualquier diferencia entre el importe en libros anterior y el valor razonable se reconocerá en las ganancias acumuladas iniciales al comienzo del primer periodo presentado.

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

(Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)

No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Por ejemplo, los ingresos de actividades ordinarias se ven afectados por otra información y procesos, actividades de venta y cambios en los volúmenes de ventas y precios. El componente del precio de los ingresos de actividades ordinarias puede verse afectado por la inflación, la cual no tiene relación con la forma en que se consume el activo.

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38), emitido en mayo de 2014, modificó el párrafo 56 y añadió el párrafo 62A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, reveleará este hecho.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados

(Modificaciones a la NIC 27)

Estados financieros separados son los presentados por una controladora (es decir, un inversor con el control de una subsidiaria) o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta, entidad en los que ésta podría elegir, sujeta a los requerimientos de esta norma, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas se contabilizan al costo, o de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, o utilizando el método de la participación como se describe en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas:

- (a) al costo; o
- (b) de acuerdo con la NIIF 9; o
- (c) utilizando el método de la participación tal como se describe en la NIC 28.

La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión. Las inversiones contabilizadas al costo o utilizando el método de la participación se contabilizarán de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta o para distribución (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta o para distribución). En estas circunstancias, no se modificará la medición de las inversiones contabilizadas de acuerdo con la NIIF 9.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará

esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

(Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)

Pérdida de control

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, la controladora:

- (a) Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la antigua subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
- (b) Cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Esa participación conservada a valor razonable se medirá nuevamente, como se describe en los párrafos B98 (b)(iii) y B99A. El valor nuevamente medido en la fecha en que se pierde el control se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, si procede.
- (c) Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora, como se especifica en los párrafos B98 a B99A.

Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

(Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

Emitida en setiembre de 2014, modificó los párrafos 25 y 26 y añadió el párrafo B99A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas

(Modificaciones a la NIIF 11)

Esta NIIF requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, aplique todos los principios sobre la contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF. Además, la adquirente revelará la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11). emitida en mayo de 2014, modificó el encabezamiento después del párrafo B33 y añadió párrafos.

Si una entidad aplica estas modificaciones pero no aplica todavía la NIIF 9, la referencia en estas modificaciones a la NIIF 9 deberá interpretarse como una referencia a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Modificaciones a la NIIF 11—mayo de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales

que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Beneficios a empleados

(Modificaciones a la NIC 19)

Se modifica esta norma para reconocer que la tasa de descuento a ser utilizada debe corresponder con bonos en la moneda local.

La fecha de transición es para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2016 pudiendo aplicarlo anticipadamente debiendo revelar ese hecho. Cualquier ajuste por su aplicación debe realizarse contra las utilidades retenidas al inicio del periodo.

Nota 4. Efectivo y Equivalente del efectivo

Se refiere a:

<i>Detalle</i>		2015	2014
Caja Chica	US \$	300,00	100,00
Caja General		-2,36	0,00
Fondo Rotativo		350,00	350,00
Bancos		416.346,11	184.794,09
	US \$	416.993,75	185.244,09

Nota 5. Cuentas por Cobrar –Clientes

Se refiere a:

<i>Detalle</i>		2015	2014
Clientes Pontevedra	US\$	600,00	84.031,32
Clientes Alicante		25.154,66	378,56
	US\$	25.654,66	84.409,88

Nota 6. Anticipos

Se refiere a:

<i>Detalle</i>		2015	2014
Anticipos Mano de Obra	US\$	0,00	19.169,82
Anticipos Subcontratistas		0,00	49.223,29
Otros		1.713,56	11.377,95
	US\$	1.713,56	79.771,06

Nota 7. Activos por Impuestos Corrientes

Se refiere a:

Detalle		2015	2014
Crédito Tributario Imp. Renta	US \$	0.850,18	11.653,37
Anticipo Impuesto a la Renta		27.100,17	27.810,86
Retenciones en la Fuente		11.589,19	0,00
Crédito Tributario Imp. IVA		(71,90)	-
	US \$	<u>48.467,64</u>	<u>39.464,23</u>

Nota 8. Inventarios

Se refiere:

Detalle		2015	2014
Proyecto Pontevedra	US\$	0,00	12.418,47
Proyecto Alicante		279.401,00	1.709.514,36
Proyecto Córcega		323.626,57	0,00
Proyecto Navarra		2.235.623,58	29.163,77
Oficina		0,00	155.110,80
	US\$	<u>2.838.651,15</u>	<u>1.906.207,40</u>

Nota 9. Propiedad, Mobiliario y Equipos

Los movimientos de Propiedad, mobiliario y equipos fueron como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes/Reclasific.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>
Costo				
Salud de Contribución	5.307,58	4.508,50		9.816,08
Muebles y Enseres	1.017,46	2.834,98		3.852,44
Equipos de Oficina	1.025,68	2.176,88		3.202,56
Máquinas y Equipo	7.348,29	22.437,67		30.385,96
Vehículos	112.473,07			112.473,07
Total Costo	128.412,98	31.724,84	-	160.137,82
Depreciación Acumulada				
Deprec. Equipo de Computación	(4.410,94)	(1.517,44)		(5.928,38)
Deprec. Muebles y Enseres	(385,87)	(124,54)		(510,41)
Deprec. Equipos de Oficina	(1.019,73)	332,42	-	(687,31)
Deprec. Máquinas y Equipo	(24.662,45)	25.028,13	-	(1.634,32)
Deprec. Vehículos	(39.857,57)	(44.100,24)	-	(83.957,81)
Total Depreciación	(70.336,56)	(25.531,67)	-	(95.868,23)
Propiedad, mobiliario y equipos neto	58.105,67	6.193,17	-	64.298,84

Nota 10. Propiedades de Inversión

Los movimientos de Propiedad (la propiedad de inversión es como sigue):

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes/Reclasific.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>
Costo				
Edificios	65.000,00	-	-	65.000,00
Total Costo	65.000,00	-	-	65.000,00
Depreciación Acumulada				
Deprec. Edificios	(7.429,77)	(3.249,96)		(10.679,73)
Total Depreciación	(7.429,77)	(3.249,96)	-	(10.679,73)
Propiedad, mobiliario y equipos neto	57.570,23	(3.249,96)	-	54.320,27

La propiedad de inversión corresponde a un inmueble ubicado en el Sector de Atacames, recibido en dación de pago en el año 2012 y del cual la Administración de la Compañía espera ganar plusvalía a futuro.

Nota 11. Cuentas por Cobrar Socios

Se refiere a:

Detalle	2015	2014
Corto Plazo		
Socios	US\$ 0,00	74.909,25
	US\$ 0,00	74.909,25
Largo Plazo		
Socios	US\$ 155.638,64	16.707,89
Anticipo Dividendos	0,00	0,00
Otras cuentas por Cobrar Largo Plazo	51.637,99	51.637,98
	US\$ 207.276,63	68.345,87

Nota 12. Obligaciones Bancarias

Se refiere a:

Banco	Operación No.	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	% de interés	Capital	Saldo al 31 Dic- 2015
Mutualista Pichincha	CA	17/09/2015	17/09/2015	9,90%	300.000,00	300.000,00
Mutualista Pichincha	CA	17/11/2015	17/03/2016	9,88%	240.000,00	240.000,00
Intereses Mutualista Pichincha						10.879,62
						550.879,62

Banco	Operación No.	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	% de interés	Capital	Saldo al 31 Dic- 2014
Banco Guayaquil CA	257505	24/12/2014	24/03/2015	11,34%	20.000,00	16.000,00
Banco Pichincha	CA	03/06/2014	25/11/2015	11,20%	40.000,00	25.235,90
Mutualista Pichincha	CA	03/10/2014	22/01/2015	9,60%	342.000,00	214.355,00
Mutualista Pichincha	CA	05/08/2014	04/02/2015	9,57%	300.000,00	300.000,00
Mutualista Pichincha	CA	05/09/2014	04/02/2015	9,52%	200.000,00	200.000,00
Mutualista Pichincha	CA	24/12/2014	24/06/2015	9,12%	250.000,00	250.000,00
Intereses Banco Mutualista Pichincha						27.191,91
						1.031.620,81

Los Préstamos que se encuentran garantizados con contratos sobre firmas.

Nota 13. Proveedores

La composición de esta cuenta es la siguiente:

Detalle	2015	2014
Proveedores		
Herpayal	US\$ 7.047,50	1.000,78
Proyecto Pontevedra	377,18	1.108,18
Proyecto Bali	-	2.235,04
Proyecto Alicante	74.098,79	4.930,32
Proyecto Navarra	47.875,07	-
Gtas. Pag. Tarjeta de Crédito		
Herpayal	19.776,08	5.068,65
Proyecto Pontevedra	-	584,97
Proyecto Bellagio	-	2.171,08
Proyecto Navarra	6.982,32	3.565,27
Proyecto Bali	-	308,38
Proyecto Alicante	364,35	-
Proyecto Córcega	4.026,40	-
	US\$ 160.587,30	31.130,65

Nota 14. Pasivos por Impuestos Corrientes

Se refiere a:

<u>Detalle</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la Fuente imputadas al cliente	US\$	0,00	1.884,15
Impuesto a la Renta (Art. 27)		51.183,34	29.603,25
IVA por Pagar		0,00	1.203,60
Retenciones de IVA		0,00	489,71
	US\$	<u>51.183,34</u>	<u>33.180,71</u>

Nota 15. Obligaciones Laborales

Se refiere a:

<u>Detalle</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y salarios	US\$	-	99,96
Décimo tercer sueldo		1.124,08	1.262,11
Décimo cuarto sueldo		3.281,30	2.580,65
Vacaciones		8.305,92	4.810,02
Destahucio		2.668,20	-
15% Utilidades Trabajadores		39.211,12	21.593,66
Obligaciones con el IESS		<u>5.704,38</u>	<u>7.280,41</u>
	US\$	<u>64.362,64</u>	<u>37.626,81</u>

Nota 16. Anticipo de Clientes

Se refiere a:

<u>Detalle</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos proyecto Pontvedra	US\$	135,34	26.857,23
Anticipos proyecto Navarra		1.951.176,11	224.688,21
Anticipos proyecto Alicante		<u>146.332,36</u>	<u>723.558,62</u>
	US\$	<u>2.097.643,81</u>	<u>975.084,06</u>

Nota 17. Préstamos de Terceros

Corresponde a:

<u>Detalle</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Corto Plazo</u>			
Azucena Durán	US\$	0,00	3.500,00 (i)
Rubén Patricio Altamirano		113.068,80	113.068,80 (i)
Patricia Padrón		0,00	20.000,00 (i)
Eugenia Padrón		22.000,00	30.000,00 (i)
Leonor Padrón		10.000,00	20.000,00 (i)
Maria José Padrón		7.000,00	9.000,00 (i)
Norma Barriga		25.000,00	25.000,00 (i)
Delia Salvador		12.367,00	13.367,00 (i)
Casabaca S.A.		10.658,08	60.808,89 (ii)
Bladimir Lafebre		2.000,00	0,00 (i)
Santiago Serrano		8.000,00	0,00 (i)
Edgar Bedón		30.000,00	0,00 (i)
Carlos Padrón		10.000,00	0,00 (i)
Guido Padrón		8.000,00	0,00 (i)
(i) Intereses		<u>0,00</u>	<u>4.022,82</u>
	US\$	<u>258.093,88</u>	<u>298.767,51</u>
<u>Largo Plazo</u>			
Casabaca S.A.		0,00	11.891,70 (ii)
Guido Padrón		<u>0,00</u>	<u>8.000,00 (i)</u>
	US\$	<u>0,00</u>	<u>19.891,70</u>

- (ii) compra – venta con reserva de dominio.

Nota 18. Préstamo Socios

Corresponde a préstamos otorgados por los socios de la Compañía, los mismos que tienen las mismas condiciones que los préstamos generados con las instituciones financieras, el detalle es el siguiente:

Detalle		2015	2014
Corto Plazo			
Ing. Ricardo Padròn	US\$	5.555,52	10.864,29 (i)
	US\$	5.555,52	10.864,29
Largo Plazo			
Ing. Ricardo Padròn	US\$	11.949,23	11.949,23 (ii)
Ing. Julio Padròn		12.285,83	12.285,83 (ii)
Arq. Luis Padròn		12.285,86	12.285,87 (ii)
	US\$	36.520,92	36.520,93

- (i) Corresponde a préstamos otorgados a la Compañía que se encuentran respaldados con contratos de mutuo.
(ii) Corresponde a la reclasificación de Aportes Futuras Capitalizaciones a Préstamos Largo Plazo Socios, realizada en el 2013.

Nota 19. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2015 el capital social es de US\$ 2.034,00 dividido en 5.085,00 participaciones sociales de US\$ 0,40 cada una.

Nota 20. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual (para compañías limitadas) sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Nota 21. Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores

La determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por el ejercicio terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se presenta a continuación:

Detalle		2015	2014
Determinación de la Participación Trabajadores:			
Utilidad contable	US\$	261.411,44	143.957,74
15% Participación Trabajadores		39.211,72	21.593,66
Determinación del Impuesto a la Renta:			
Utilidad contable		261.411,44	143.957,74
(-) 15% Participación Trabajadores		-39.211,72	-21.593,66
(-) Gastos No Deducibles		1.051,83	12.196,17
Base Gravada de Impuesto a la Renta		<u>223.251,55</u>	<u>134.560,25</u>
Impuesto a la Renta Causado		51.183,34	29.603,25
(-) Impuestos Retenidos		-48.467,64	-27.810,86
Impuesto a Pagar		<u>2.715,70</u>	<u>1.792,39</u>

Nota 22. Transacciones con Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2015 y 2014, con sus partes relacionadas:

a) Remuneración del personal clave del Directorio y la Gerencia.

Descripción	US\$	2015	2014
Sueldos y salarios		92.000,00	54.000,00
Total		92.000,00	54.000,00

Nota 23. Otros Aspectos Relevantes

Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria

Con fecha diciembre 18 del 2013 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 146 el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el mismo que incluye entre otros aspectos relevantes los siguientes:

1. Las disposiciones del presente Reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.
2. Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos referidos en este Reglamento, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones.

2.1 - En forma previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario:

- Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de derechos fiduciario en el fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad.
- Obtener, en caso de que así lo estableciere la ley u ordenanza respectiva, la autorización previa a la ejecución de cada proyecto del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones.
- Contar con el presupuesto económico para cada proyecto, que incluirá los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes; y, los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario. Las fuentes de ingresos podrán provenir de inversiones de la propia compañía, préstamos o créditos, y del valor negociado en las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, en todos estos casos los valores y fuentes deberán constar debidamente detallados. Cuando el financiamiento provenga de las instituciones del sistema financiero o de terceros, deberán además desglosarse por acreedor, los montos, costos y plazos para el pago de las respectivas obligaciones.

El presupuesto deberá contemplar la proyección financiera, debidamente cuantificada, y determinar el tiempo estimado para la ejecución del proyecto, el precio de venta de cada unidad habitacional, los parámetros para la consecución del punto de equilibrio y el nivel de rentabilidad, además, deberá contarse con el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto inmobiliario.

- Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.
- Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las Unidades inmobiliarias, siempre que cuente con las autorizaciones de los organismos competentes en materia de construcciones. En las promesas de compraventa se deberá señalar la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien, una vez terminado, con el correspondiente certificado de habitabilidad; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.
- Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes Inmuebles que fueron prometidos en venta.

2.2.- En todo momento, las compañías que realicen actividad Inmobiliaria, deberán:

- Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías, a través de sus delegados debidamente acreditados, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.

-
- Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

2.3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes o constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

3. Las compañías que para el desarrollo de proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una administradora de fondos y fideicomisos administre dichos recursos.

Los promitentes compradores entregarán el precio del bien directamente a la administradora de fondos y fideicomisos, como constituyentes adherentes. El contrato de encargo fiduciario se registrará por lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.

Los dineros administrados por una administradora de fondos y fideicomisos se entregarán a su constituyente o fideicomitente, únicamente cuando se haya verificado el punto equilibrio para la construcción del proyecto respectivo; de no verificarse el punto de equilibrio, la administradora de fondos y fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes.

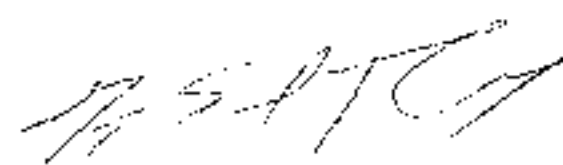
4. Las compañías que realicen actividad Inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

- Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad, o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sea titular de derechos fiduciarios.
- Invitar al público a participar en proyectos inmobiliarios que no cuenten con las autorizaciones previas del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones, o proyectos que no tengan el presupuesto económico que evidencie legal y financieramente su viabilidad.
- Recibir dinero del público para la ejecución y desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios, sin contar con las autorizaciones de los organismos competentes en la materia.
- Suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.
- Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.
- Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario, a otros proyectos inmobiliarios que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados.

Nota 24. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (marzo 14 del 2016) no se han presentado eventos *que se conozca*, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.


.....
Ing. Julio César Padrón Ayala
GERENTE GENERAL


.....
Myrian Salinas
CONTADORA GENERAL