

# **Ferroinmobiliaria S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2015 e Informe de  
los Auditores Independientes*



## **FERROINMOBILIARIA S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

#### Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Ferroinmobiliaria S.A.:

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Ferroinmobiliaria S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

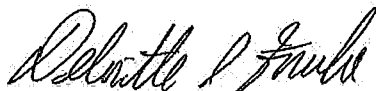
### ***Opinión***

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Ferroinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### ***Asunto de énfasis***

Los estados financieros de Ferroinmobiliaria S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron opiniones sin salvedades el 24 de marzo del 2015 y 25 de abril del 2014, respectivamente. La Administración de la Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros auditados, reclasificó ciertos saldos por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 con la finalidad que sean comparables con los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, cuyos efectos se presentan con mayor detalle en la Nota 19.

Nosotros revisamos las reclasificaciones mencionadas precedentemente y descritas en la Nota 19, las cuales fueron realizadas por la Administración de la Compañía. En nuestra opinión, tales reclasificaciones son apropiadas y han sido adecuadamente aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 y 2013. Nosotros no fuimos contratados para auditar, revisar y aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros por los años 2014 y 2013; consecuentemente, no expresamos una opinión sobre los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 tomados en su conjunto.



Quito, Marzo 16, 2016  
Registro No. 019



Rodolfo Játiva  
Socio  
Licencia No. 15238

**FERROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

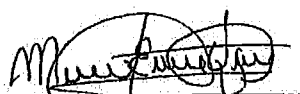
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>(Restablecidos)</b>		
		<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>	<b><u>31/12/13</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	128,166	226,590	12,284
Otros activos financieros	5	287,590	2,500	
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	6	1,088,741	553,632	252,608
Inventarios	7	10,012,787	8,792,041	11,454,226
Activos por impuestos corrientes				1,430
Otros activos		<u>30,243</u>	<u>37,049</u>	<u>48,378</u>
Total activos corrientes		<u>11,547,527</u>	<u>9,611,812</u>	<u>11,768,926</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Propiedades y equipo	8	196,507	238,460	255,813
Propiedades de inversión	9	<u>21,725,248</u>	<u>21,725,248</u>	<u>21,589,583</u>
Total activos no corrientes		<u>21,921,755</u>	<u>21,963,708</u>	<u>21,845,396</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>33,469,282</b></u>	<u><b>31,575,520</b></u>	<u><b>33,614,322</b></u>

Ver notas a los estados financieros

---

Ing. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>(Restablecidos)</b>		
		<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>	<b><u>31/12/13</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Préstamos	10	1,583,447	4,608,637	6,166,515
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	2,296,210	2,375,542	2,327,026
Anticipos de clientes	12	1,366,253	1,406,216	3,042,756
Pasivos por impuestos corrientes	13	141,593	91,868	56,393
Obligaciones acumuladas		<u>170,873</u>	<u>221,973</u>	<u>117,814</u>
Total pasivos corrientes		<u>5,558,376</u>	<u>8,704,236</u>	<u>11,710,504</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Préstamos	10	4,342,092		
Obligaciones por beneficios definidos		33,947	12,811	8,959
Pasivos por impuestos diferidos	13	<u>4,761,663</u>	<u>4,759,765</u>	<u>4,501,285</u>
Total pasivos no corrientes		<u>9,137,702</u>	<u>4,772,576</u>	<u>4,510,244</u>
Total pasivos		<u>14,696,078</u>	<u>13,476,812</u>	<u>16,220,748</u>
<b>PATRIMONIO:</b>	15			
Capital social		5,994,073	5,994,073	20,000
Aportes para futuras capitalizaciones				5,791,722
Reserva legal		99,125	24,743	182
Utilidades retenidas		<u>12,680,006</u>	<u>12,079,892</u>	<u>11,581,670</u>
Total patrimonio		<u>18,773,204</u>	<u>18,098,708</u>	<u>17,393,574</u>
<b>TOTAL</b>		<u>33,469,282</u>	<u>31,575,520</u>	<u>33,614,322</u>


  
 Marcos Espinoza  
 Contador General

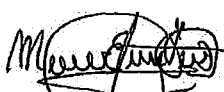
**FERROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/15</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/14</u>
INGRESOS	16	5,793,615	6,200,064
COSTO DE VENTAS	17	3,568,270	3,736,137
GANANCIA POR MEDICIÓN AL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	9	-	135,665
MARGEN BRUTO		2,225,345	2,599,592
Gastos de administración	17	(890,837)	(717,156)
Gastos de ventas	17	(679,883)	(388,225)
Ingresos financieros		2,656	6,758
Gastos financieros	17	(165,158)	(397,810)
Otros ingresos		143,793	58,369
Otros gastos	17	(23,283)	(42,637)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		612,633	1,118,891
Menos gasto por impuesto a la renta:	13		
Corriente		(157,283)	(116,584)
Diferido		(1,898)	(258,480)
Total		(159,181)	(375,064)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		453,452	743,827

Ver notas a los estados financieros

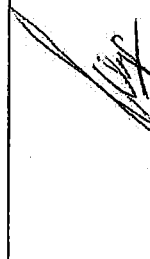
  
Ing. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

  
Marcos Espinel  
Contador General



**FERROINMOBILIARIA S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva legal	.. Utilidades retenidas ...		Total
				Distribuidos ...(en U.S. dólares)...	Reserva de capital Por adopción de NIIF	
Saldos al 31 de diciembre de 2013, previamente reportados	20,000	5,791,722	182	16,063,289	107,564	17,393,574
Reclasificación (Ver Nota 19)				(13,601,890)		
Saldos al 31 de diciembre de 2013, restablecidos	20,000	5,791,722	182	2,461,399	107,564	17,393,574
Utilidad del año				743,827		743,827
Aportes futuras capitalizaciones		182,351				182,351
Capitalización	5,974,073	(5,974,073)	24,561	(24,561)		
Transferencia				(221,044)		(221,044)
Dividendos declarados						
Saldos al 31 de diciembre de 2014, restablecidos	5,994,073		24,743	2,959,621	107,564	18,098,708
Utilidad del año				453,452		453,452
Restitución de dividendos declarados y no pagados (Ver Nota 15.4)				221,044		221,044
Transferencia			74,382	(74,382)		
Saldos al 31 de diciembre de 2015	5,994,073		99,125	3,559,735	107,564	18,773,204
Ver notas a los estados financieros						


Marcos Espinel  
Contador GeneralIng. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

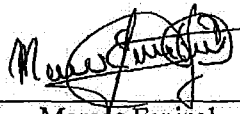
**FERROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	4,655,957	4,174,334
Pagos a proveedores y a empleados	(2,962,858)	(2,080,439)
Impuesto a la renta	(120,519)	(47,658)
Ingresos financieros	2,656	6,758
Gastos financieros	(165,158)	(397,809)
Otros ingresos	143,793	58,369
Otros gastos	<u>(23,283)</u>	<u>(42,635)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>1,530,588</u>	<u>1,670,920</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades, planta y equipo y flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(11,917)</u>	<u>(5,345)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento de préstamos, neto de pagos	(1,316,902)	(1,646,223)
Aportes para futuras capitalizaciones	<u>                    </u>	<u>182,351</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,316,902)</u>	<u>(1,463,872)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	201,769	201,703
Saldos al comienzo del año	<u>213,987</u>	<u>12,284</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><b>415,756</b></u>	<u><b>213,987</b></u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ FLUJO DE EFECTIVO</b>		
Ganancia por medición al valor razonable de las propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>135,665</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Eduardo Crespo  
Apoderado Especial

  
Marcos Espinel  
Contador General

## **FERROINMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Ferroinmobiliaria S.A. (la Compañía) es una compañía anónima constituida en el Ecuador y su domicilio principal en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

La principal actividad de la Compañía se dedica a actividades de gestión de proyectos inmobiliarios, promoción de viviendas, inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo y vivienda y expansión de suelos.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía promociona, construye y comercializa el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" ubicado en el Sur de la ciudad de Quito. El terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario tiene una extensión de 27.13 hectáreas, dividido en 34 manzanas, de las cuales 28 manzanas se encuentran registradas como propiedades de inversión, 3 manzanas se encuentran en construcción y 3 manzanas han sido vendidas.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el personal total de la Compañía alcanza 33 empleados, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda Funcional.** - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado

tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

**2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos.

El costo de los inventarios y los productos vendidos se determina asignando los costos directos incurridos en la construcción de las diferentes etapas del proyecto inmobiliario, según los contratos suscritos con los constructores y asignando proporcionalmente los costos indirectos en base al metraje de construcción de cada inmueble.

## **2.6 Propiedades y equipo**

**2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

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

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Herramientas	10
Formaletas	1,200 (usos)

- 2.6.4 Retiro o venta de muebles y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de muebles y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.7 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.8 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

- 2.9 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- 2.9.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- 2.9.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable

que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.10 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.11 Beneficios a empleados**

**2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.11.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.12 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. La Compañía reconoce un ingreso por la venta de las unidades habitacionales al momento en que se transfiere la propiedad de los bienes a través de la escritura de compraventa, al momento de la cancelación en efectivo de toda la unidad habitacional o cuando ya se ha entregado el inmueble al cliente para que este ya lo ocupe, aún si la vivienda no ha sido cancelada en su totalidad y no se haya recibido la escritura del inmueble.

**2.13 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.14 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.15 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.16 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" y "partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado. La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros.

**2.16.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.16.2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento** - Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

**2.16.3 Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales y saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**2.16.4 Deterioro de valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 90 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.



Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

**2.16.5 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

**2.17 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.17.1 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros.

**2.17.2 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del

pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.17.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

**Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

#### ***NIIF 9: Instrumentos financieros***

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples

#### ***Los requisitos claves de la NIIF 9:***

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor

razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación de propiedades, planta, equipo, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de las modificaciones a la NIC 16 no tendrán un impacto material en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 19: Planes de beneficios definidos: aportaciones de los empleados**

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo debería contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios depende del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se preste

el servicio o atribuirlos a los períodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 19 en el futuro no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se esperan a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de muebles y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

- 3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

- 3.4 Valor razonable de las propiedades de inversión** - El valor razonable de las propiedades de inversión se determina con la ayuda de un perito independiente contratado por la Compañía (ver Nota 9).

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Caja	2,824	1,324
Bancos	<u>125,342</u>	<u>225,266</u>
Subtotal	128,166	226,590
Sobregiro bancario (Nota 10)		(15,103)
Inversiones temporales (Nota 5)	<u>287,590</u>	<u>2,500</u>
Total	<u>415,756</u>	<u>213,987</u>

#### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a inversiones en instituciones financieras locales, con vencimientos menores a 3 meses y que generan una tasa de interés promedio anual del 1.75%.

## 6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Cientes locales (1)	1,063,524	532,932
Provisión para cuentas deudoras	<u>(48,916)</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>1,014,608</u>	<u>532,932</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas (Nota 18)	2,880	1,115
Otros	<u>71,253</u>	<u>19,585</u>
Subtotal	<u>74,133</u>	<u>20,700</u>
Total	<u>1,088,741</u>	<u>553,632</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar originadas por la venta al público de unidades habitacionales. Al 31 de diciembre del 2015, incluye US\$404,886 por cobrar al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, por los desembolsos de créditos hipotecarios concedidos a los clientes por esta institución financiera, los cuales se desembolsaron y recuperaron el mes de enero del 2016.

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte. Antes de vender una unidad habitacional a un cliente, la Compañía realiza una evaluación de la calidad crediticia del cliente potencial y los límites de crédito que el cliente tiene acceso en el mercado financiero.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/2014</u>
61 - 90 días	10,417	65,892
91 - 120 días	5,900	159,646
121 - 180 días	<u>8,926</u>	<u>83,076</u>
Total	<u>25,243</u>	<u>308,614</u>

## 7. INVENTARIOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Construcción en proceso (1)	8,635,081	5,482,237
Inventario de producto terminado - unidades habitacionales	1,370,727	3,302,826
Terrenos	<u>6,979</u>	<u>6,978</u>
Total	<u>10,012,787</u>	<u>8,792,041</u>

(1) Corresponde a las manzanas que se encuentran en construcción. Al 31 de diciembre del 2015, se encuentran en construcción las manzanas No. 8 y No. 12, y se espera que la construcción concluya en el año 2016.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	379,320	367,403
Depreciación acumulada	<u>(182,813)</u>	<u>(128,943)</u>
Total	<u>196,507</u>	<u>238,460</u>
<i>Clasificación:</i>		
Oficina en obra	56,559	60,329
Muebles y Enseres	20,582	19,905
Equipo de construcción	108,577	148,737
Otros	<u>10,789</u>	<u>9,489</u>
Total	<u>196,507</u>	<u>238,460</u>

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al inicio del año	21,725,248	21,589,583
Ganancia por medición al valor razonable	<u>-</u>	<u>135,665</u>
Saldos al fin del año	<u>21,725,248</u>	<u>21,725,248</u>

Las propiedades de inversión corresponden a un terreno de 27.13 hectáreas donde se construye el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" en el sur de Quito. El terreno se encuentra dividido en 34 manzanas, de las cuales, 28 manzanas se encuentran registradas como propiedades de inversión. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el valor razonable de las manzanas se ha determinado con la ayuda de un perito independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador. Al 31 de diciembre del 2015, el perito determinó que no existe cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, en relación al año 2014.

## 10. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Sobregiros bancarios (Nota 4)		15,103
Préstamos otorgados por:		
Partes relacionadas locales (Nota 18)	673,160	301,160
Partes relacionadas del exterior (Nota 18)	<u>484,920</u>	<u>805,337</u>
Subtotal	<u>1,158,080</u>	<u>1,121,600</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios	<u>4,767,459</u>	<u>3,487,037</u>
Total	<u>5,925,539</u>	<u>4,608,637</u>



	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,583,447	4,608,637
No corriente	<u>4,342,092</u>	<u>-</u>
Total	<u>5,925,539</u>	<u>4,608,637</u>

**Préstamos de partes relacionadas:**

**Locales:** Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a un préstamo de la compañía relacionada local, con una tasa de interés nominal anual del 8.33% y vencimiento en diciembre del 2016.

**Exterior:** Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a préstamos de compañías relacionadas del exterior que no tienen vencimientos definidos y una tasa de interés nominal anual del 5.22%.

**Préstamos bancarios** - Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a préstamos recibidos por parte de la Corporación Financiera Nacional - CFN y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS por US\$4,428 mil y US\$339 mil, respectivamente. Los préstamos de la Corporación Financiera Nacional - CFN tienen vencimientos en marzo del 2019 y una tasa de interés promedio anual del 6%. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a un préstamo del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS con vencimiento en marzo del 2016 y una tasa de interés nominal anual del 7.70%. El saldo de este préstamo fue cancelado en su totalidad el 22 de enero del 2016.

## 11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	229,674	309,313
Garantía por pagar constructores	22,681	40,320
Compañías relacionadas (Nota 18)	1,845,573	1,845,149
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Empleados	27,347	
Dividendos por pagar		123,078
Otros	<u>170,935</u>	<u>57,682</u>
Total	<u>2,296,210</u>	<u>2,375,542</u>

## 12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde al efectivo recibido por parte de clientes en calidad de reserva y/o entrada para la compra de unidades habitacionales, en la parte no cubierta por el préstamo que una institución financiera otorgue al cliente.

### 13. IMPUESTOS

**13.1 Pasivos del año corriente** - Un resumen de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Impuesto a la renta por pagar	94,049	73,836
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	15,102	4,334
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	<u>32,442</u>	<u>13,698</u>
Total	<u>141,593</u>	<u>91,868</u>

**13.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	612,633	1,118,891
Gastos no deducibles	89,667	67,786
Deducciones especiales		(474,044)
Amortización de pérdidas tributarias		(47,038)
Ingresos exentos (ganancia por medición al valor razonable Nota 9)		(135,665)
Utilidad gravable	<u>702,300</u>	<u>529,930</u>
Impuesto a la renta causado 22% (1)	134,142	116,584
Impuesto a la renta causado 25% (1)	<u>23,141</u>	<u>-</u>
Total	<u>157,283</u>	<u>116,584</u>
Anticipo calculado (2)	<u>75,633</u>	<u>70,610</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>157,283</u>	<u>116,584</u>

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2014). La participación de los accionistas de la Compañía en paraísos fiscales corresponde al 13.18%.

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos

rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$75,793; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$157,283. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$157,283 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2011 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

### 13.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Saldos al comienzo del año	73,836	4,910
Provisión del año	157,283	116,584
Pagos efectuados	(137,070)	(47,658)
Saldos al fin del año	<u>94,049</u>	<u>73,836</u>

**Pagos efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

### 13.4 Saldos del impuesto diferido

	(Restablecidos) Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<b>Año 2015</b>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión	(4,761,663)		(4,761,663)
Jubilación patronal	<u>1,898</u>	(1,898)	<u></u>
Total	<u>(4,759,765)</u>	<u>(1,898)</u>	<u>(4,761,663)</u>
<b>Año 2014</b>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión	(4,731,817)	(29,846)	(Restablecidos) (4,761,663)
Jubilación patronal	1,314	584	1,898
Otros	<u>229,218</u>	<u>(229,218)</u>	<u></u>
Total	<u>(4,501,285)</u>	<u>(258,480)</u>	<u>(4,759,765)</u>

**13.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	612,633	1,118,891
Gasto de impuesto a la renta	137,202	246,156
Gastos no deducibles	20,081	14,912
Deducciones especiales		(104,290)
Amortización de pérdidas tributarias		(10,348)
Ingresos exentos	-	(29,846)
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>157,283</u>	<u>116,584</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>26%</u>	<u>10%</u>

**13.6 Aspectos Tributarios:**

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

**13.7 Precios de transferencia** - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**14.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**14.1.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La mayor parte de las transacciones que realiza la Compañía son con personas que cuentan con una calificación de riesgo apropiada para obtener créditos hipotecarios por parte de las instituciones financieras. La Compañía realiza la evaluación del riesgo crediticio a cada uno de los clientes y brinda asesoría acerca de los trámites que debe realizar el cliente para obtener este crédito.

La Compañía realiza un plan de pagos por cliente, el mismo que se adecua a las necesidades del cliente. De acuerdo a conversaciones mantenidas con las Administración consideran que el riesgo de cobranza es mínimo, debido a que la mayoría de los inmuebles que superan los 180 días se encuentran a nombre de Ferroinmobiliaria.

**14.1.2 Riesgo de liquidez** - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras con sus principales contratistas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Ferroinmobiliaria S.A., realiza periódicamente proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

**14.1.3 Riesgo de mercado** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros en el incremento de las tasas de interés y en la restricción de los préstamos hipotecarios por parte de las instituciones financieras.

## 15. PATRIMONIO

**15.1 Capital social** - El capital social autorizado consiste en 5,994,073 acciones ordinarias de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

**15.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	31/12/15	31/12/14	31/12/13
		... (Restablecidos) ...	
Utilidades retenidas - distribuibles	3,559,735	2,959,621	2,461,399
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	9,012,707	9,012,707	9,012,707
Reservas según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>107,564</u>	<u>107,564</u>	<u>107,564</u>
Total	<u>12,680,006</u>	<u>12,079,892</u>	<u>11,581,670</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado 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. (Ver Nota 19)

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por revalorización de patrimonio y reexpresión monetaria según PCGA anteriores, 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.

**15.4 Dividendos** - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Durante el año 2015, los dividendos declarados en el año 2014 no fueron cancelados, razón por lo cual, los accionistas decidieron restituir estos dividendos a utilidades retenidas.

## 16. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a los ingresos provenientes de la venta de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín".

## 17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo de ventas	3,568,270	3,736,137
Gastos de ventas	679,883	388,225
Gastos de administración	890,837	717,156
Gastos financieros	165,158	397,810
Otros gastos	<u>23,283</u>	<u>42,637</u>
Total	<u>5,327,431</u>	<u>5,281,965</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo de ventas	3,568,270	3,736,137
Beneficios a empleados	546,371	551,418
Honorarios profesionales	341,919	134,796
Publicidad y propaganda	329,197	178,587
Intereses	161,193	406,242
Impuestos y contribuciones	92,848	34,895
Arriendo	61,994	60,144
Provisión para cuentas dudosas	48,916	
Mantenimiento de servicios e instalaciones	39,975	47,913
Otros gastos	<u>136,748</u>	<u>131,833</u>
Total	<u>5,327,431</u>	<u>5,281,965</u>

### Gastos por beneficios a los empleados

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos y salarios	280,959	281,725
Participación a trabajadores	108,112	173,510
Beneficios sociales	86,238	57,225
Aportes al IESS	49,826	35,006
Beneficios definidos	<u>21,236</u>	<u>3,952</u>
Total	<u>546,371</u>	<u>551,418</u>

## 18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

### 18.1 Saldos por cobrar con compañías relacionadas:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	2,640	515
Hercesa Inmobiliaria S.A	<u>240</u>	<u>600</u>
Total	<u>2,880</u>	<u>1,115</u>

### 18.2 Saldos por pagar con compañías relacionadas:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	1,362,423	1,362,423
Hercesa Inmobiliaria S.A	<u>483,150</u>	<u>482,726</u>
Total	<u>1,845,573</u>	<u>1,845,149</u>

### 18.3 Préstamos a compañías relacionadas:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	308,209	395,987
Hercesa Inmobiliaria S.A	176,711	409,350
Hercesa Ferrocarril - Ecuador	<u>673,160</u>	<u>301,160</u>
Total	<u>1,158,080</u>	<u>1,106,497</u>

### 18.4 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	Año terminado	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beneficios a corto plazo	<u>235,931</u>	<u>210,154</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

## 19. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Con posterioridad a las fechas de emisión de los estados financieros de Ferroinmobiliaria S.A., por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Administración de la Compañía realizó reclasificaciones con el propósito de que sean comparables con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2015.



Como resultado de las reclasificaciones efectuadas, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente.

<u>Cuenta</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
Utilidades retenidas distribuibles, informada previamente	16,561,511	16,063,289
Reclasificación (1)	<u>(13,601,890)</u>	<u>(13,601,890)</u>
Utilidades retenidas distribuibles, restablecida (Nota 15)	<u>2,959,621</u>	<u>2,461,399</u>
Utilidades retenidas por adopción de NIIF, informada previamente	(4,589,183)	(4,589,183)
Reclasificación (1)	<u>13,601,890</u>	<u>13,601,890</u>
Utilidades retenidas por adopción de NIIF, restablecidos (Nota 15)	<u>9,012,707</u>	<u>9,012,707</u>
Activos por impuestos diferidos, informados previamente	1,898	230,532
Reclasificación (2)	<u>(1,898)</u>	<u>(230,532)</u>
Activos por impuestos diferidos, restablecidos (Nota 13)	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos diferidos, informados previamente	(4,761,663)	(4,731,817)
Reclasificación (2)	<u>1,898</u>	<u>230,532</u>
Pasivos por impuestos diferidos, restablecidos (Nota 13)	<u>4,759,765</u>	<u>4,501,285</u>

(1) Corresponde a la reclasificación de los efectos de la revaluación de las propiedades de inversión originados en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF registrados originalmente en la cuenta "Utilidades retenidas distribuibles" a la cuenta "Utilidades retenidas Adopción por primera vez de NIIF", tal como lo establece la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(2) Corresponde a la compensación de activos con pasivos por impuestos diferidos, presentados previamente por separado.

## **20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 16 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

## **21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración en marzo 16 del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

