1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

Nombre SALAZAR NARANJO ARQUITECTOS CIA. LTDA.

RUC 1792272335001

1.1 Constitución y Objeto Social

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el notario tercera del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado, el veinticinco de Agosto del dos mil diez, e inscrita en el registro mercantil del Cantón Quito, el diez de septiembre del dos mil diez.

Objeto Social.- El objeto de la compañía consiste en:

- a) Adquisición, planificación, construcción, venta, enajenación y arrendamiento de cualquier clase de inmuebles y su explotación en cualquier forma admitida en Derecho, incluyendo la de garajes y aparcamientos; así como la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios y fincas de toda clase. La compañía podrá ejecutar todo acto, ya sea civil o mercantil permitido por la Ley.

La Compañía durante el ejercicio fiscal tuvo un empleado bajo relación de dependencia, el mismo prestó sus servicios hasta marzo del mismo año.

1.2 Proyectos Inmobiliarios

Durante el año 2015, el proyecto inmobiliario que se encuentran ejecutado es:

- Villas Girasol, el mismo que se dio inicio en el segundo semestre del 2013, con un avance de obra del 80%.

1.3 Domicilio Principal

La compañía tiene su oficina principal para efectos tributarios domiciliada en la ciudad de Quito, en Calderón, Barrio La Candelaria No. 1 calle Leónidas Proaño y Pasaje Juan Solis.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales prácticas adoptadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros:

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

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

El valor razonable es el precio que recibirá 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 utilizado otra técnica de valoración.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se presentan en función de su vencimiento, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y no corrientes, los mayores a ese periodo.

2.5 Efectivo

El 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.

2.6 Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente, clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

2.6.1 Activos financieros no derivados

La Compañía reconoce las cuentas por cobrar en la fecha en la cual se originan. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros para el cual se adquirieron los activos y se determina al momento del reconocimiento inicial.

- a) Servicios y otros Pagos Anticipados** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

La Compañía en base a una evaluación individual de los clientes establece que no es necesario realizar una provisión de cuentas incobrables para el periodo.

2.6.2 Pasivos financieros no derivados

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

Otros pasivos financieros - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. El período de crédito promedio para pagos el pago a proveedores es de 60 días que pueden extenderse hasta 90 días.

Las obligaciones por pagar por prestación de servicios se clasifican en pasivos corrientes incluso los anticipos de clientes entregados para la adquisición de las unidades habitacionales. La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Inventarios

Corresponden a terrenos, materiales, construcciones en curso y unidades de vivienda terminadas. La compañía valoriza sus inventarios al costo el cual no excede del valor neto realizable. El costo de los inventarios comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. El costo de venta de las viviendas terminadas se determina con base al costo específico de las mismas considerando el valor de la alícuota.

2.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a. La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- b. Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- c. 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 a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.9 Impuesto por Pagar

El impuesto por pagar corresponden a: retenciones en la fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA y la provisión del impuesto a la renta.

Impuesto a la renta corriente y diferido

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

La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto 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.

2.10 Beneficios a los empleados

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (ii) Aportes al IESS: Se registra los aportes patronal y personal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriana de Seguridad Social – IESS.
- (iii) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

La Compañía durante el ejercicio fiscal tuvo un empleado bajo relación de dependencia, el mismo prestó sus servicios hasta marzo del mismo año.

2.11 Reconocimiento de Ingresos

Se reconoce los ingresos al momento de legalizar la transferencia de dominio, de las viviendas, las que deben sustentarse con las respectivas escrituras y facturas.

2.12 Costos

Estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengado).

El costo de venta de las viviendas terminadas se determina con base al costo específico de las mismas considerando el valor de la alícuota.

2.13 Secciones nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

Las nuevas secciones que se mencionan a continuación, son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 01 de enero de 2017, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

<u>Sección</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
1	Pequeñas y medianas entidades	Enero 1, 2017
2	Conceptos y principios fundamentales	Enero 1, 2017
4	Estado de situación financiera	Enero 1, 2017
5	Estado de resultado integral y estado de resultados	Enero 1, 2017
6	Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas	Enero 1, 2017
9	Estados financieros consolidados y separados	Enero 1, 2017
10	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	Enero 1, 2017
11	Instrumentos financieros básicos	Enero 1, 2017
12	Otros temas relacionados con instrumentos financieros	Enero 1, 2017
14	Inversiones en asociadas	Enero 1, 2017
15	Inversiones en negocios conjuntos	Enero 1, 2017
16	Propiedad de inversión	Enero 1, 2017
17	Propiedades, planta y equipo	Enero 1, 2017
18	Activos intangibles distintos de plusvalía	Enero 1, 2017
20	Arrendamientos	Enero 1, 2017
21	Provisiones y contingentes	Enero 1, 2017
22	Pasivos y patrimonio	Enero 1, 2017
26	Deterioro del valor de los activos	Enero 1, 2017
28	Beneficios a empleados	Enero 1, 2017
29	Impuesto a las ganancias	Enero 1, 2017
30	Conversión de moneda extranjera	Enero 1, 2017
31	Hiperinflación	Enero 1, 2017
33	Información a revelar sobre partes relacionadas	Enero 1, 2017
34	Actividades especializadas	Enero 1, 2017
35	Transición a la NIIF para Pymes	Enero 1, 2017

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto puesto que no se ha realizado un examen detallado de la aplicación de las mismas

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precio:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con la política de gobierno central que incrementa gradualmente los mismos. Los impuestos podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los productos para la venta.

(b) Riesgo de Crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por gerencia. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras:

Banco del Pacífico

Banco Bolivariano

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno, se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

4. EFECTIVO

Un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Bancos		
Banco Pacifico	129.266	157.000
Banco Bolivariano	472	53
TOTAL	<u>129.739</u>	<u>157.053</u>

Corresponde a depósitos en cuentas, los cuales son de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobra es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Anticipo a Proveedores	49.211	39.949
TOTAL	<u>49.211</u>	<u>39.949</u>

Corresponde a valores entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que requieran sean presentados por separado.

La Compañía en base de una evaluación individual de los anticipos, establece que no es necesario realizar una provisión de cuentas incobrables para el periodo.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Terreno	274.934	574.199
Obras de Urbanización	21.607	47.391
Costos Directos	1.079.266	986.419
Costos Indirectos	371.013	90.895
Gastos Administrativos	86.853	22.616
TOTAL	<u>1.833.673</u>	<u>1.721.520</u>

Corresponden a los costos incurridos en el proyecto habitacional Villa Girasol, ubicado en calle Leónidas Proaño y Pasaje Juan Solís (Calderón), proyecto que se encuentra realizado y entregado en un 80%.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Un resumen de cuentas y documentos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	39.286	199.794
Provisiones Locales (1)	670.722	
Cuentas por pagar préstamos terceros		32.000
Anticipo clientes Villa Girasol (2)	368.384	471.283
TOTAL	<u>1.078.392</u>	<u>703.076</u>

(1) Por trabajos a realizar para liquidar el proyecto Villa Girasol, los que no cuentan con los sustentos adecuados.

(2) Valores entregados para la adquisición de las viviendas, los mismos que son liquidados una vez que se realiza la escritura y la entrega del inmueble.

8. IMPUESTOS POR PAGAR

8.1 Un resumen de impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Reten. en la Fuente de Impuestos a la Renta	5.497	3.349
Reten. del Impuesto al Valor Agregado	5.318	3.192
Impuesto a la Renta	594	
TOTAL	<u>11.409</u>	<u>6.541</u>

8.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	45.744	
Menos :		
Participación trabajadores	6.862	
Más:		
Gastos no deducibles	6.692	
	<u>45.574</u>	
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	<u>(6.316)</u>	
Base Impuesto a la renta	<u>39.259</u>	
Impuesto a la renta causado	<u>8.637</u>	
Anticipo calculado (1)	<u>8.042</u>	<u>8.042</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>594</u>	<u>0</u>

(1) A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de 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.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde el año 2010.

8.3 Aspectos Tributarios

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera

Con fecha 18 de diciembre del 2015 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.
- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozaran de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 10 años plazo.
- 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 de 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 calificada por los entes de control correspondientes en el Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

9. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR:

Un resumen de beneficios sociales es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
<u>IESS por pagar</u>		
9,35% Aportes Individuales	100	45
11,15% Aportes Patronales	144	35
1% Secap - Iece	11	
<u>Beneficios sociales</u>		
Décimo Tercer Sueldo	441	78
Décimo Cuarto Sueldo	372	142
Participación trabajadores (1)	6.862	
TOTAL	<u>7.929</u>	<u>300</u>

(1) Participación a Trabajadores- De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de pasivo no corriente es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Prestamos terceros No corrientes (1)	586.017	477.199
<u>Obligaciones con Instituciones Financieras</u>		
Banco del Pacífico		348.250
Cuenta por Pagar Socios o Accionistas No Corrientes	34.546	119.071
TOTAL	<u>620.563</u>	<u>944.521</u>

(1) Obligación por canje por la compra del terreno en donde se construyó el conjunto Villa Girasol.

11. CAPITAL

El capital social autorizado consiste de 400 participaciones de valor nominal de US\$1 cada una.

12. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponde al registro del ajuste del terreno considerando el avalúo municipal.

13. RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a la pérdida generada en ejercicios anteriores.

14. VENTAS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	Diciembre 31, 2015 (en U.S. dólares)
Venta de Bienes	2.229.364
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	19.206
TOTAL	<u>2.248.570</u>

El Rubro corresponde a ingresos por venta de las unidades de vivienda del proyecto denominado Villas Girasol.

En el año 2014 la compañía no generó ingresos, debido a que estaba en proceso de construcción del proyecto habitacional.

15. COSTO Y GASTOS NO OPERACIONALES

Un detalle de los costos y gastos no operacionales es como sigue:

	Diciembre 31, 2015 (en U.S. dólares)
Costos de Venta y Producción	
Materiales Utilizados en construcción	2.196.134
TOTAL	<u>2.196.134</u>
Gastos No Operacionales	
Intereses Tributarios	1.000
Multas Tributarias	2.969
Comprobantes de Ventas que no cumplen requisitos legales	70
Gastos de Viajes	640
Gastos por Cancelación de Propinas	13
Donaciones	2.000
TOTAL	<u>6.692</u>

Los costos y gastos del año 2014 la compañía, constan en la cuenta de construcciones en curso (activo), con el fin de ir acumulando hasta que las viviendas están terminadas. Una vez vendidas estas son reconocidas en el estado de resultados.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Mediante resolución masiva de liquidación N.-SCVS-IRQ-DRASD-SD-2016-0621, de fecha 15 de marzo de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros comunica a la compañía Salazar Naranjo Arquitectos Cía. Ltda. Que está en causal de disolución ya que sus pérdidas superan al 50% de capital.

Con fecha 9 de mayo de 2016, la compañía envía un comunicado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la cual menciona que en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía celebrada, el 2 de mayo de 2016, los socios conocieron y resolvieron sobre la absorción del total de las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2015, con valores provenientes de la cuenta Aportes para futuras capitalizaciones.

Excepto por lo mencionado en los párrafos anteriores, entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión del Informe de Auditoría no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia General y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.