

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rasonu@rasonu.org

A los miembros del Directorio
INMOBILIARIA COSTANERA

Guayaquil, Ecuador, 23 de Diciembre de 2015

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 107 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el artículo 107 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y el artículo 107 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, se ha procedido a la auditoría de los Estados Financieros de la INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. correspondientes al periodo que va desde el 1 de Enero hasta el 31 de Diciembre de 2015.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2015

INDICE

Informe del Auditor Independiente	
Estado de Situación Financiera	
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales	
Estado de Cambios en el Patrimonio	
Estado de Flujo de Efectivo	
Notas a los Estados Financieros	

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A., que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al periodo contable terminado al 31 de diciembre del 2015, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sea razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría. Esta auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que además planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría implica diseñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error.
5. Al evaluar el riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero con el fin de expresar una opinión sobre la

efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

6. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

7. En mi opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. al 31 de Diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

8. El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. correspondiente al período contable 2015 se emite por separado de acuerdo a lo establecido por el Servicio de Rentas Internas y es presentado en el mes de Julio 2016.
9. La empresa en el año 2015 fue inspeccionada por la Superintendencia de Compañías de acuerdo a la credencial de trabajo No. SCVS-INC-DNICAI-16-0047 y además cargaron a gastos de administración los valores de ingresos y costos de fideicomiso mercantil a favor de FIDEICOMISO GUAYAQUIL TENIS el valor de \$3.168.010,00.

Guayaquil, 02 de Junio de 2016.

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530


Econ. Ramiro Solano Nuñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2015	2014
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	201.850,10	1.205.125,19
Activos Financieros	6	451.307,18	7.857.398,50
Activos por Impuestos Corrientes	-	239.508,03	182.580,98
Inventarios	8	8.831.774,32	3.737.552,23
Total Activos Corrientes		9.724.678,23	12.982.656,90
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	9	8.701,44	12.976,27
Inversiones No Corrientes	10	316.494,88	300,00
Activos Financieros	11	60.670,65	158.762,19
Total Activos No Corrientes		385.666,97	172.038,46
TOTAL DE ACTIVOS		10.110.745,18	13.154.695,36

INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2015	2014
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	1.015.044,70	2.016.047,64
Obligaciones con Instituciones Financieras	13	11.580,51	328.354,54
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	14	23.455,45	37.973,96
Beneficios a los Empleados	15	35.003,98	44.710,25
Provisiones	16	0,00	6.467,65
Ingresos Diferidos	17	4.403.370,65	4.987.159,40
Total Pasivos Corrientes		6.178.468,90	7.452.513,44
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	18	1.034.317,91	3.718.536,55
Obligaciones con Instituciones Financieras	19	886.018,06	1.133.255,36
Provisiones	20	750.074,79	542.472,07
Total Pasivos No Corrientes		3.570.410,76	5.394.263,98
TOTAL DE PASIVOS		9.748.879,66	12.846.777,42
PATRIMONIO			
Capital Social	21.1	100.000,00	100.000,00
Reservas	21.2	13.331,25	13.331,25
Resultados Acumulados	21.3	194.586,09	140.657,60
Resultado del Ejercicio	21.4	53.947,98	53.929,09
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		361.865,32	307.917,94
TOTAL DE PASIVO - PATRIMONIO NETO		10.110.745,18	13.154.695,36

Elaborado por:

[Firma]
 Ing. Mano Martínez Hidalgo - Contador General
 INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.

Aprobado por:

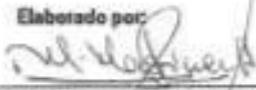
[Firma]
 Ing. Alberto Valverde Farfán - Rep. Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2015	2014
<u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>		
Ingresos de Actividades Ordinarias	6,216,988.27	2,598,994.82
Otros Ingresos Ordinarios	0.00	0.00
<u>(-) COSTO DE VENTA</u>		
Costo de Venta	-2,438,449.22	-1,846,253.55
<u>(=) Utilidad Bruta en Ventas</u>	3,778,539.05	762,741.27
(*) Otros Ingresos	85,823.37	5,115.90
<u>(-) GASTOS</u>		
(-) Gastos de Venta	-88,105.03	-523,633.64
(-) Gastos de Administración	-3,683,983.74	-114,979.00
(-) Gastos Financieros	-2,010.37	-2,361.96
(-) Otros Gastos	-4,019.88	-8,741.30
Total de Gastos	-3,758,119.02	-449,736.90
<u>(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias</u>	106,243.40	108,121.27
(-) Participación a Trabajadores	-15,936.51	-16,218.19
(-) Impuesto a las Ganancias	-36,358.91	-37,973.96
<u>(=) Utilidad Neta del Ejercicio</u>	53,947.98	53,929.12
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año	0.00	0.00
<u>(=) Resultado Total Integral del Año</u>	53,947.98	53,929.12
Elaborado por:		Aprobado por:
Ing. Mario Martínez Hidalgo - Contador General		Ing. Alberto Valverde Farfán - Rep. Legal
INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.		INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Rescaldos Intermedios	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR							
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	100,000.00	0.00	13,331.25	0.00	140,657.60	53,929.09	307,917.94
Cambios en Políticas Contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Corrección de Errores	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	100,000.00	0.00	13,331.25	0.00	140,657.60	53,929.09	307,917.94
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO							
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales	0.00	0.00	0.00	0.00	53,929.09	-53,929.09	0.00
Otros Cambios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad Neta del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,947.98	53,947.98
Total Cambios del Año en el Patrimonio	0.00	0.00	0.00	0.00	53,929.09	18.89	53,947.98
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	100,000.00	0.00	13,331.25	0.00	194,586.69	53,947.86	367,865.82

Elaborado por:

 Mano Velázquez - Contador General
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.

Aprobado por:

 Alberto Valverde Faján - Rep. Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

#FE10E1

INMOBILIARIA COSTANERA INMOBOST S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares de F.U.A.)

	2.015
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	
(+) Cobros por Actividades de Operación	
Cobros procedentes de la venta de bienes y/o prestación de Servicios	6.208.306,67
Otros ingresos de actividades ordinarias	0,00
Otros cobros por actividades de operación	85.823,37
(-) Pagos por Actividades de Operación	
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	-8.962.425,91
Pagos a empleados	-353.392,10
Pagos por primas de seguro	-5.241,00
Otros pagos por actividades de operación	-3.423.118,72
(-) Dividendos pagados	0,00
(+) Dividendos cobrados	0,00
(-) Intereses pagados	-2.010,37
(+) Intereses cobrados	0,00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-60.877,42
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	7.415.324,38
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	1.012.389,38
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>	
(+/-) Venta de Acciones en Subsidiarias	0,00
(-) Adquisición Acciones en Subsidiarias	0,00
(-) Adquisición de Participaciones No Controladoras	-316.194,86
(+/-) Otros Cobros por la Venta de Acciones	0,00
(+/-) Venta de Propiedades, Planta y Equipos	0,00
(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	-684,00
(+/-) Venta de Activos Intangibles	0,00
(-) Adquisición de Activos Intangibles	0,00
(+/-) Venta de Otros Activos a Largo Plazo	0,00
(-) Adquisición de Activos a Largo Plazo	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	125.076,09
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	-191.802,77
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>	
(+/-) Aporte en efectivo por aumento de capital	0,00
(+/-) Financiación por préstamos a largo plazo	802.762,70
(-) Pago de préstamos	-1.050.000,00
(-) Pago de pasivos por arrendamientos financieros	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-1.578.616,32
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	-1.823.853,62
Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo	-1.003.267,09
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Periodo	1.205.125,19
(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	201.858,10

Elaborado por:

[Firma]

Ing. María Martínez Hidalgo - Contador General
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOBOST S.A.

Aprobado por:

[Firma]
 Ing. Alberto Valverde Farfán - Rep. Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOBOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. fue constituida el 08 de Febrero del 1993 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2015, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 18 de Abril del 2016.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre.

2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del periodo en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcazas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el anticipo que fue mayor que el valor el 22% de las utilidades gravables.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- **Propiedades, Planta y Equipos:** La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe

cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

		2015	2014
Caja Chica	A	450,00	600,00
Bancos	B	201.408,10	733.450,84
Inversiones Temporales		0,00	471.074,35
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		201.858,10	1.205.125,19

A Caja Chica	450,00
Caja Chica-Custodia Martha Silva (Recepcion)	300,00
Caja Chica-Custodia Damaris Miranda (Compras)	150,00
B Bancos	201.408,10
Banco Bolivariano (Panamá)	23.620,00
Banco Bolivariano	54.018,47
Banco del Pacifico	43.291,08
Banco del Pichincha	51.154,12
Banco Guayaquil	24.440,12
Mutualista Pichincha	2.767,13
Produbanco	2.117,18

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

		2015	2014
CxC Comerciales No Relacionados	C	407.033,86	370.159,88
CxC Comerciales Relacionados	D	39.777,01	67.969,39
Otras CxC a No Relacionadas	E	4.496,31	7.419.269,23
Total Activos Financieros		451.307,18	7.857.398,50

C CxC Comerciales No Relacionados	407.033,86
Cta. X Cobrar Cte.	
Alberto Barrera Miño -Torreciudad-Mvb	221.504,07
Instalaciones Electromecánicas Inesa	5.447,55
Otros	828,89
Cta. X Cobrar Proveedores	
Tomero III- Ecuacrear	149.544,58
Ecuacrear Clas. X Cobrar 25%	15.802,03
Fideicomiso Costa Brisa	11.168,28
Construcción Malute Jimenez Construmaji S.A.	1.638,46
Malestina Alfredo	1.100,00
D CxC Comerciales Relacionados	
Lemiten S.A.	39.777,01
E Otras CxC a No Relacionadas	4.496,31
CxC Ejecutivos	
Marcia Valverde Farfan	506,35
CxC Préstamo Empleados	
Noboa Arreaga Franklin Roberto	1.024,75
Sazvedra Espin Jimmy Silvano	923,50
Marín Silva Braddy Gabriela	580,00
Valverde Farfan Alberto	401,90
Peña Becerra Yomar Karolina	294,04
Noboa Ortega Angelo Isaac	135,45
Otros	630,32

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
Crédito Tributario IVA	212.975,33	122.372,91
Crédito Tributario Imp. A la Renta	26.963,30	60.208,07
Total Activos por Impuestos Corrientes	239.938,63	182.580,98

8. INVENTARIOS

La composición de los Inventarios, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

		2015	2014
Obras/Inmuebles en construcción para la venta	F	8.734.146,41	3.736.365,98
Obras/Inmuebles terminadas para la venta	G	97.627,91	1.186,25
Total Inventarios		8.831.774,32	3.737.552,23

F Obras/Inmuebles en construcción para la venta	8.734.146,41
Colinas de Bosque	3.661.593,51
Costabrisa	1.405.465,33
TorreCiudad	3.625.871,62
Isla Blanca	21.215,95
G Obras/Inmuebles terminadas para la venta	97.627,91
TorreCiudad Dto 3-D	53.901,98
TorreCiudad Dpto. 5-I	43.725,93

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	Adiciones		Deducciones		2014
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Baja y ajustes	
Depreciables						
Maquinaría, Equipos, Instalaciones y Adornos	1.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.450,00
Muebles y Enseres	93.815,70	0,00	0,00	0,00	1.028,38	11.877,00
Equipos de Computación	0,00	0,00	0,00	0,00	25.682,38	25.682,38
Otros Propiedades, Planta y Equipo	7.597,00	684,00	0,00	0,00	263,57	7.178,00
Total de PPE Depreciables	10.062,70	684,00	0,00	0,00	26.974,35	46.188,38
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-11.164,25	0,00	0,00	0,00	-21.825,72	-33.189,98
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	-11.164,25	0,00	0,00	0,00	-21.825,72	-33.189,98
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	8.898,45	684,00	0,00	0,00	4.358,63	12.998,40

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

La composición de los Inversiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	Adiciones		Deducciones		2014
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Baja y ajustes	
Otros Derechos Representativos de Capital	316.494,85	316.194,85	0,00	0,00	0,00	300,00
(-) Deterioro Acumulado de Inversiones No Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Inversiones No Corrientes	316.494,85	316.194,85	0,00	0,00	0,00	300,00

H Otras Inversiones a Largo Plazo	316.494,86
Fideicomiso Costa Brisa	291.074,35
Fideicomiso Mercantil Balearia	25.420,51

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de los Activos Financieros No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
CxC Comerciales No Relacionados	60.670,65	111.652,80
CxC Comerciales Relacionados	0,00	47.109,39
Total Activos Financieros No Corrientes	60.670,65	158.762,19

I CxC Comerciales No Relacionados	60.670,65
Otras cuentas por Cobrar	
Johancenter S.A.	49.114,39
Anticipos Efectuados	
Martinez Hidalgo Mario Javier	6.090,32
Garcia Plaza Maria Tatiana	2.723,20
Ciadelta S.A.	1.017,50
Rodriguez Rina Catalina	550,00
Lindao Apolinario Oscar Galo	535,32
Valverde Balda Daniel	500,00
Arosemena Benites Roger Ramon	139,92

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
CxP Comerciales No Relacionados	447.618,11	1.826.136,72
CxP Comerciales Relacionados	221.395,84	172.631,43
Otras CxP a No Relacionadas	946.030,75	18.079,49
Total Ctas y Doc por Pagar	1.615.044,70	2.016.847,64

J CxP Comerciales No Relacionados	447.618,11
Madetec Maderera Tecnica S.A.	54.017,27
Barrera Valverde Jose Alberto	49.559,60
Importadora Vega S.A.	30.072,90
Instalaciones Electromecanicas Inesa	21.568,08
María Gabriela Fuentes SI-26 Colinas Del Bosque	18.000,00
Barragan Flores John Jose	16.482,17
Carlos Zambrano Limones V-7 Colinas Del Bosque	11.683,30
Keramikos S.A.	10.617,66
Alfadomus Cia. Ltda.	10.398,03
Consulambiente Cia Ltda	9.916,06
Otros	215.303,04
K CxP Comerciales Relacionados	221.395,84
Marcia Valverde Farfan	70.323,43
Costapromo S.A.	96.520,00
Alberto Elio Valverde Farfan	54.552,41
L Otras CxP a No Relacionadas	946.030,75
Proveedores Administrativos	82.051,89
Consulambiente Cia Ltda	19.283,34
Tablelec S.A.	7.666,17
Madetec Maderera Tecnica S.A.	5.430,03
Instalaciones Electromecanicas Inesa	4.761,75
Simón Bolívar Briones Marquez	4.370,94
Centuriosa Instalaciones S.A.	3.954,65
Otros	36.585,01
Otras Cta. Trueques.X Pagar	833.625,09
Consulambiente Cia Ltda	274.024,55
Construcción Matute Jiménez Construmaji S.A.	172.035,67
Instalaciones Electromecanicas Inesa	86.421,78
Tablelec S.A.	80.745,20
Otros	220.397,89
Obligaciones Tributarias	30.353,77
Retenciones en la Fuente	10.605,53
Retenciones del IVA	19.748,24

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
Banco Pacifico	11.589,51	359.354,54
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	11.589,51	359.354,54

14. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 22%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2015	2014
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	106.243,40	106.121,24
Participación a Trabajadores	-15.936,51	-16.218,19
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	3.328,77	-53.765,03
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
Utilidad Gravable	93.635,66	38.138,02
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	20.599,85	8.390,36
Anticipo Determinado	36.358,89	37.973,96
(+) Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	23.455,45	14.391,40
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	23.455,45	37.973,96

(1) Las diferencias permanentes están compuestas principalmente por los Gastos No Deducibles Locales.

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	15.936,51	16.218,19
Obligaciones con el ESS	10.843,59	17.600,97
Otros Beneficios a Empleados	8.223,49	10.891,09
Total Beneficios a Empleados	35.003,59	44.710,25

16. PROVISIONES CORRIENTES

La composición de las Provisiones Corrientes, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
Otras Provisiones	0,00	6.467,65
Total Provisiones Corrientes	0,00	6.467,65

17. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los Ingresos Diferidos, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
Anticipo de Clientes	4.493.375,65	4.987.159,40
Total Ingresos Diferidos	4.493.375,65	4.987.159,40

M Anticipos De Clientes	4.493.375,65
Recubrimiento Piedra Naturales S.A-Robalino Espinoza Fernando ,	492.361,97
Res.Lagorio Vegas Emilia F. S-E-6 Torreciudad (Roberto Lagorio)	471.866,86
Lewis Robert 1-D Torreciudad	463.713,74
Res.Monica Moretta Tobar 9-I Torreciudad	439.307,36
Res.Monica Moretta Tobar 7-I Torreciudad	421.077,54
Yu Qi Jun Torreciudad 4-I	387.577,84
Maria Gabriela Valverde F.Torreciudad	302.758,24
Alberto Barrera Miño -Torreciudad-Mvb	290.000,00
Reserva Leon Piedra Fidel Antonio S-27 Colinas Del Bosque	126.554,92
Duque Solorzano Simon V-11 Colinas Del Bosque	122.573,38
Res.Johana Arteaga Rizzo S.29 Colinas Del Bosque	112.500,00
Otros	863.083,80

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

		2015	2014
CxP Comerciales No Relacionados	N	670.000,00	720.000,00
Otras CxP a Relacionadas	O	1.264.317,51	2.998.536,55
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes		1.934.317,51	3.718.536,55

N CxP Comerciales No Relacionados	670.000,00
Doc.X Pagar Proveedores	
Blaz Knezevic /Pagare\$200.000.00 10% Vto.21/02/2016	200.000,00
Blaz Knezevic /Pagare \$370.000.00 10% Vto 3/06/16	370.000,00
Terrenos Por Pagar	
Antonio Parra Gil	100.000,00
O Otras CxP a Relacionadas	1.264.317,51
Costapromo S.A.	1.262.966,31
Otras Cuentas Por Pagar	1.351,20

19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2015	2014
Banco Guayaquil	0,00	1.050.000,00
Banco Pacifico	886.018,06	83.255,36
Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP	886.018,06	1.133.255,36

La compañía mantiene las siguientes obligaciones:

1) Banco Pacífico

a) Operación N° P40086362, por el valor de \$ 50,000.00 a 24 meses plazo, con fecha de emisión 29/07/2015 y con fecha de vencimiento 18/07/2017; con una tasa de interés del 9.76% anual y que se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

b) Operación N° P40083474, por el valor de \$ 250,000.00 a 24 meses plazo, con fecha de emisión 19/06/2015 y con fecha de vencimiento 09/05/2017; con una tasa de interés del 9.76% anual y que se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

c) Operación N° P40084446, por el valor de \$ 100,000.00 a 24 meses plazo, con fecha de emisión 18/06/2015 y con fecha de vencimiento 07/06/2017; con una tasa de interés del 9.76% anual y que se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

d) Operación N° P40085471, por el valor de \$ 100,000.00 a 24 meses plazo, con fecha de emisión 22/07/2015 y con fecha de vencimiento 11/07/2017; con una tasa de interés del 9.76% anual y que se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

e) Operación N° P40087820, por el valor de \$ 376,845.10 a 24 meses plazo, con fecha de emisión 31/08/2015 y con fecha de vencimiento 20/08/2017; con una tasa de interés del 9.76% anual y que se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

f) Operación N° P40072280, por el valor de \$ 123,448.00 a 24 meses plazo, con fecha de emisión 29/09/2014 y con fecha de vencimiento 18/09/2016; con una tasa de interés del 9.76% anual y que se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

20. PROVISIONES NO CORRIENTES

La composición de las Provisiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

		2015	2014
Otras Provisiones	P	750.074,79	542.472,07
Total Provisiones No Corrientes		750.074,79	542.472,07

P Otras Provisiones	750.074,79
Proveedores De Obra	362.835,53
Direc.Tec. X Pagar	315.873,73
Prov. Comisiones Vendedores	24.593,00
Provisiones Por Pagar	46.772,53

21. PATRIMONIO

21.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 2.500.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 0,04 cada una.

21.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2015 el valor de la Reserva es de \$13.331,25.

21.3.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc. Al 31 de diciembre del 2015 queda con el valor de \$194.586,69.

21.4.- Resultados del Ejercicio

El resultado del ejercicio al 31 de diciembre del 2015 es de \$53.947,98.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2015 y el 18 de Abril del 2016, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.