

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

**FORDEL S.A.**

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
e Informe de los Auditores Independientes

---

**FORDEL S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
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

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
FORDEL S.A.

#### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FORDEL S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los 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 otra información explicativa.

#### Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

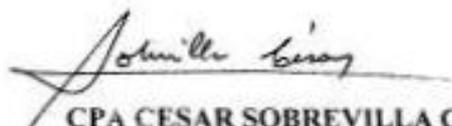
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FORDEL S.A.** al 31 de diciembre de 2015, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236



**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

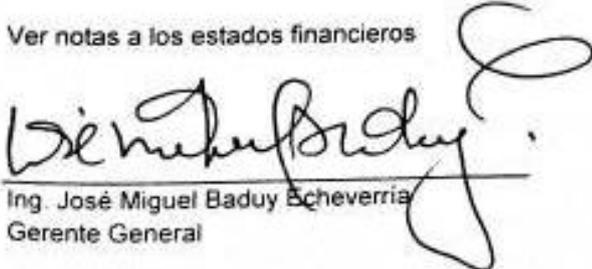
**24 de marzo de 2016**  
**Guayaquil - Ecuador**

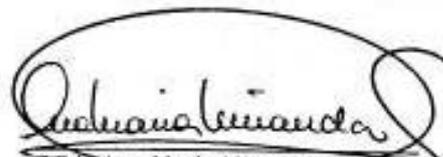
FORDEL S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

ACTIVO	Notas	2.015	2.014
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo		6.193	4.502
Cuentas por cobrar	4	101.135	80.231
Inventarios	5	251.093	251.093
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>358.422</b>	<b>335.826</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Mobiliario y equipo	6	938	3.782
Derechos fiduciarios	7	6.154.400	6.154.600
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.155.338</b>	<b>6.158.382</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.513.760</b>	<b>6.494.208</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	8	20.870	15.303
Pasivo por impuesto corriente	9	15	28
Beneficios a los empleados	10	922	2.126
Anticipos de clientes	11	160.487	159.031
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>182.294</b>	<b>176.488</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	12	6.213.326	6.278.056
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>6.395.620</b>	<b>6.454.544</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	13	800	800
Aporte para futura capitalización		93.151	383
Resultados acumulados	14	24.189	38.481
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>118.140</b>	<b>39.664</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>6.513.760</b>	<b>6.494.208</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

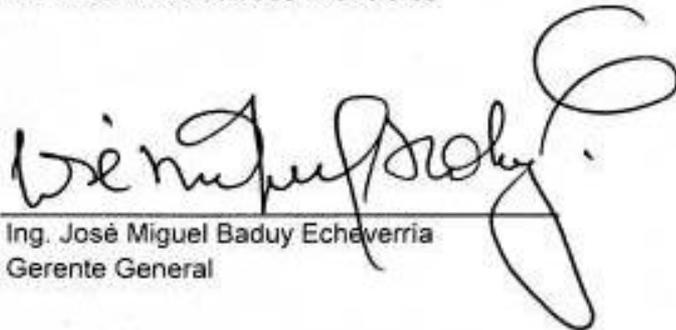
  
CPA Ana María Miranda H.  
Contadora

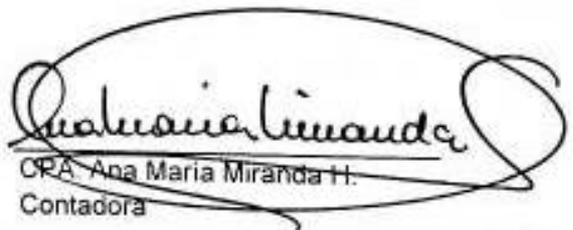
FORDEL S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
OTROS INGRESOS		<u>186</u>	<u>826</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
Sueldos y beneficios a empleados		18.888	18.065
Mantenimiento y reparaciones		24.254	16.089
Combustibles		168	170
Publicidad		-	101
Impuestos y contribuciones		5.371	543
Otros		<u>8.111</u>	<u>892</u>
		<u>56.791</u>	<u>35.860</u>
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(56.605)	(35.035)
Impuesto a la renta	9	<u>25.810</u>	<u>31.813</u>
(PÉRDIDA) INTEGRAL		<u>(82.415)</u>	<u>(66.847)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

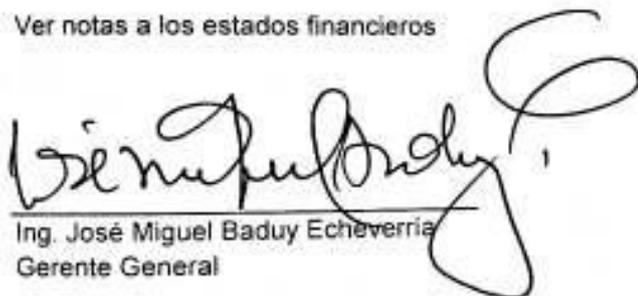
  
CPA Ana María Miranda H.  
Contadora

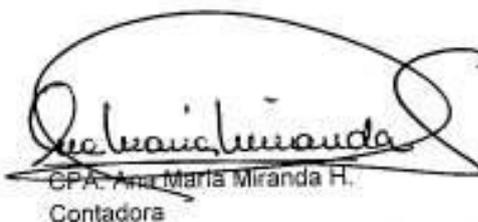
FORDEL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aporte de accionistas para futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>TOTAL</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	13	800	-	105.328	106.128
Aporte de accionistas		-	383	-	383
Pérdida integral		-	-	(66.847)	(66.847)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	13	<u>800</u>	<u>383</u>	<u>38.481</u>	<u>39.664</u>
Aporte de accionistas		-	92.768	-	92.768
Ajuste de año anteriores		-	-	1.276	1.276
Absorción de pérdidas	13	-	-	66.847	66.847
Pérdida integral		-	-	(82.415)	(82.415)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	13	<u>800</u>	<u>93.151</u>	<u>24.189</u>	<u>118.140</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

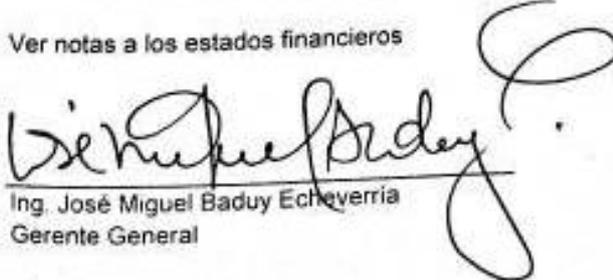
  
CPA Ana María Miranda H.  
Contadora

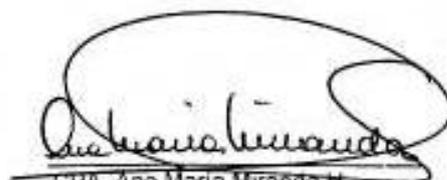
**FORDEL S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Otros cobros por actividades de operación	186	826
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	7.023	(29.225)
Pagos a y por cuenta de empleados	(18.984)	(17.674)
Impuesto a la renta	(25.810)	(31.813)
Otros pagos por actividades de operación	(53.512)	77.485
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(91.097)</u>	<u>(401)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adiciones de mobiliario y equipo	(179)	
Fideicomiso Santa Teresa	200	
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>21</u>	<u>-</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Aporte de accionistas	92.768	383
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>	<u>1.691</u>	<u>(18)</u>
<b>EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>4.502</u>	<u>4.520</u>
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>6.193</u>	<u>4.502</u>
<b>CONCILIACION DE LA (PÉRDIDA) CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
(Pérdida) integral	(82.415)	(66.847)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Impuesto a la renta	25.810	31.813
Deterioro de mobiliario y equipo	2.726	
Depreciación	298	
	<u>(53.581)</u>	<u>(35.035)</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(20.905)	(73.154)
(Aumento) en inventarios	-	(20.243)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	9.141	159.528
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(25.823)	(31.888)
(Disminución) aumento en beneficios a los empleados	72	391
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(91.097)</u>	<u>(401)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General

  
CPA. Ana María Miranda H.  
Contadora

## **FORDEL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

FORDEL S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una compañía anónima el 31 de julio de 1996 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 16 de septiembre del mismo año en el Registro Mercantil. Su actividad principal la compra, venta alquiler y explotación de inmuebles.

La compañía es propietaria de un terreno ubicado en el Sector Noroeste del Cantón Durán, en el Kilometro 10.5 de la vía Durán – Yaguachi, donde se desarrolla la urbanización "Santa Teresa" aprobada en el Concejo Cantonal de Durán el 13 de Septiembre de 2006, tiene un proyecto de construcción de 1612 lotes de terreno que serán distribuidos por etapas.

Durante el año la compañía ha realizado labores de mantenimiento en las instalaciones ya existentes, se mantiene el Fideicomiso Urbanización Santa Teresa constituido en Abril de 2012, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, se incorporo como socio adherente en Mayo de 2014 y como tal financiara el proyecto, en junio de 2015 decidió su desvinculación.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 21 de marzo de 2016.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2015. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.2 Efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

##### **2.3 Activos y pasivos financieros**

###### **2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a empleados y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, accionistas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

#### Medición posterior:

**Activos y Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

### 2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

### 2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja 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 se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### 2.4 Mobiliario y equipo

Los muebles, equipos de oficina y computación son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

### 2.5 Impuesto

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

#### 2.5.1. Impuesto a la renta corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior 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.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **2.5.2. Impuesto a la renta diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

## **2.6 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

## **2.7 Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico en el periodo más cercano en el que se conocen.

## **2.8 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:**

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017**

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018**

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

#### **Deterioro de valor de activo**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

#### **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

#### 4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Empleados		
Otras (1)	1.056	1.056
	<u>100.079</u>	<u>79.175</u>
	<u>101.135</u>	<u>80.231</u>

(1) Aportes por cobrar al sr. Jorge Jijón por inversiones efectuadas por los accionistas en el Fideicomiso Santa Teresa.

#### 5 - INVENTARIOS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Terrenos		
Obras en construcción (2)	85.814	85.814
	<u>165.279</u>	<u>165.279</u>
	<u>251.093</u>	<u>251.093</u>

(2) Terrenos e infraestructura en la Urbanización Santa Teresa ubicado en el km 10,5 de la vía Durán - Yaguachi, no entregados al fideicomiso.

#### 6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Baja</u>	<u>12-31-2015</u>
Muebles y enseres	285	179	(285)	179
Equipos de oficina	1.652	-	(1.342)	310
Equipos de computación	1.845	-	(1.099)	746
	<u>3.782</u>	<u>179</u>	<u>(2.726)</u>	<u>1.236</u>
Depreciación acumulada	-	(298)	-	(298)
	<u>3.782</u>	<u>(118)</u>	<u>(2.726)</u>	<u>938</u>

	<u>1-1-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2014</u>
Muebles y enseres	285	-	285
Equipos de oficina	1.652	-	1.652
Equipos de computación	1.845	-	1.845
	<u>3.782</u>	<u>-</u>	<u>3.782</u>

#### 7 - DERECHOS FIDUCIARIOS

La Compañía suscribió el 3 de Abril de 2012 como Constituyente y Beneficiaria el Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria "Urbanización Santa Teresa" debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Durán el 27 de Abril de 2012.

El Fideicomiso se constituyo con la finalidad de que con la tenencia de los bienes aportados y con los que se aporten en el futuro se desarrolle la promoción y desarrollo de un Proyecto Inmobiliario que se denominara "Urbanización Santa Teresa" en la ciudad de Durán.

## 7 - DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

El patrimonio del fideicomiso está constituido por 1599 lotes de terreno y obras de infraestructura, con un área de 39,63 hectáreas con avalúos realizados por peritos independientes de terrenos por \$3.963.350 y por obras de infraestructura de la urbanización \$2.191.050 ubicado en el Sector Norte del Cantón Durán en el km 10,5 de la vía Durán - Yaguachi, contiguo al Club Ecuéstere La Herradura a poca distancia de la urbanización El Recreo.

El 16 de Mayo de 2014 se suscribió un contrato de adhesión al Fideicomiso del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, en el cual se incorpora como Constituyente Adherente al Fideicomiso quien aportará la cantidad de \$17.066.000, conforme al cronograma de desembolsos que fue materia de la aprobación del banco.

El 3 de agosto de 2015 el BieSS decidió su desvinculación como Constituyente Adherente en el Fideicomiso.

## 8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Empleados	19.897	15.074
Proveedores	974	230
	<u>20.870</u>	<u>15.303</u>

## 9 - IMPUESTOS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	<u>15</u>	<u>28</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Saldo al inicio del año	-	-
Pago de anticipo	(25.810)	(31.813)
Impuesto causado	25.810	31.813
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

En los años 2015 y 2014 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

## 10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Aporte patronal	235	226
Décimo tercera y cuarta remuneración	687	624
Vacaciones	-	1.276
	<u>922</u>	<u>2.126</u>

## 10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

El movimiento durante el año fue el siguiente:

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Saldo al inicio del año		
Provisión	2.126	1.735
Pagos	4.242	28.146
Ajuste de años anteriores	(4.170)	(27.755)
Saldo al final del año	(1.276)	-
	<u>922</u>	<u>2.126</u>

## 11 - ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponde a pagos efectuados por clientes como anticipo por la reservación de viviendas en la Urbanización Santa Teresa.

## 12 - CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Constituidos por el valor de los terrenos e infraestructura de la Urbanización Santa Teresa entregados a la compañía

## 13 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1 de valor nominal unitario.

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	
		<u>No</u>	<u>% Participación</u>
Baduy Auad José Miguel	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría Denisse María	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría José Miguel	Ecuatoriana	200	25,00
Baduy Echeverría Rafael Antonio	Ecuatoriana	200	25,00
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

## 14 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	(81.139)	(66.847)
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF	105.328	105.328
	<u>24.189</u>	<u>38.481</u>

La Junta General de Accionistas resolvió la absorción de las pérdidas incurridas en el año 2014 con cargo a la cuenta acreedores que mantiene en la compañía.

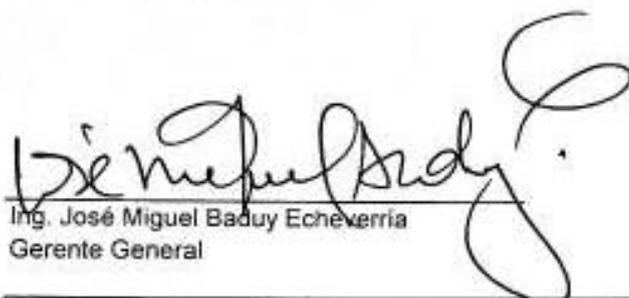
## 14 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

### 14.1 Resultados por adopción de las NIIF

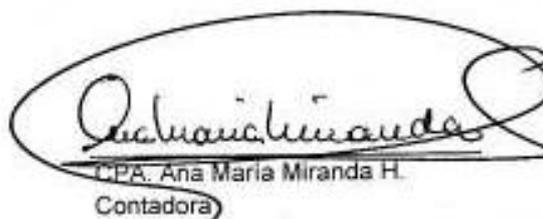
Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte 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 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Ing. José Miguel Baduy Echeverría  
Gerente General



CPA. Ana María Miranda H.  
Contadora