

Econ. Ramiro Solano Núñez  
SC RNAE 530 Auditor Externo  
[rasonu@rasonu.org](mailto:rasonu@rasonu.org)

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA  
COSTAPROMO 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  
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. He auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 período 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 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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).

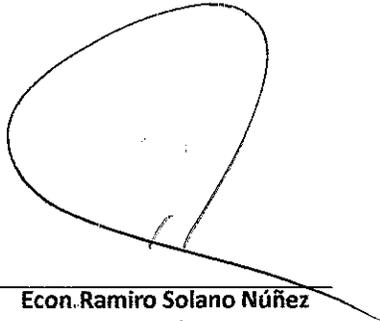
### Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

8. El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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.

Guayaquil, 22 de julio de 2016.

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

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

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2015	2014
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	132.649,87	116.614,13
Activos Financieros	6	97.933,46	381.706,42
Activos por Impuestos Corrientes	7	117.669,35	131.936,94
Inventarios	8	131.699,67	131.486,46
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>479.952,35</b>	<b>761.743,95</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	9	1.072,86	2.819,02
Inversiones No Corrientes	10	361.814,39	307.686,69
Activos Financieros	11	1.262.966,31	3.079.735,87
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>1.625.853,56</b>	<b>3.390.241,58</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>2.105.805,91</b>	<b>4.151.985,53</b>

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2015	2014
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	7.257,99	175.961,74
Obligaciones con Instituciones Financieras	13	0,00	90.812,49
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	14	1.730,32	4.038,07
Beneficios a los Empleados	15	4.704,86	6.611,65
Provisiones	16	0,00	76,14
Ingresos Diferidos	17	30.566,66	637,00
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>44.259,83</b>	<b>278.137,09</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	18	696.577,46	696.577,46
Obligaciones con Instituciones Financieras	19	888.182,17	2.650.000,00
Provisiones	20	2.924,00	54.117,11
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>1.587.683,63</b>	<b>3.400.694,57</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>1.631.943,46</b>	<b>3.678.831,66</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	21.1	50.000,00	50.000,00
Reservas	21.2	17.834,59	17.834,59
Resultados Acumulados	21.3	405.319,28	400.857,35
Resultado del Ejercicio	21.4	708,58	4.461,93
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>		<b>473.862,45</b>	<b>473.153,87</b>
<b>TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.105.805,91</b>	<b>4.151.985,53</b>

Elaborado por:

Mario Martínez Hidalgo - Contador General  
 Costapromo S.A.

Aprobado por:

Alberto Valverde Farfán - Gerente General  
 Costapromo S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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.)

	2.015	2.014
<b><u>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>		
Ingresos de Actividades Ordinarias	183 302,91	672 874,10
Otros Ingresos Ordinarios	9,84	45 601,73
<b><u>(-) COSTO DE VENTA</u></b>		
Costo de Venta	-6 468,25	-497 092,91
<b><u>(=) Utilidad Bruta en Ventas</u></b>	<b>176.844,50</b>	<b>221.382,92</b>
(+) Otros Ingresos	53 827,70	7 678,05
<b><u>(-) GASTOS</u></b>		
(-) Gastos de Venta	-12 597,83	-10 843,14
(-) Gastos de Administración	-186 250,48	-202 306,06
(-) Gastos Financieros	-20 677,41	-2 274,65
(-) Otros Gastos	-656,60	-3 637,12
<b>Total de Gastos</b>	<b>-220.182,32</b>	<b>-219.060,97</b>
<b><u>(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias</u></b>	<b>10.489,88</b>	<b>10.000,00</b>
(-) Participación a Trabajadores	-1 573,48	-1 500,00
(-) Impuesto a las Ganancias	-8 207,82	-4 038,07
<b><u>(=) Utilidad Neta del Ejercicio</u></b>	<b>708,58</b>	<b>4.461,93</b>
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año	0,00	0,00
<b><u>(=) Resultado Total Integral del Año</u></b>	<b>708,58</b>	<b>4.461,93</b>

Elaborado por:

Mario Martínez Hidalgo - Contador General  
 Costapromo S A

Aprobado por:

Alberto Valverde Farfán - Gerente General  
 Costapromo S A

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2014**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR</b>							
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	50,000.00	0,00	17,834.69	0,00	400,857.35	4,461.93	473,153.87
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
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2014</b>	<b>50,000.00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,834.69</b>	<b>0,00</b>	<b>400,857.35</b>	<b>4,461.93</b>	<b>473,153.87</b>
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</b>							
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	4,461.93	-4,461.93	0,00
Utilidad Neta del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	708.58	708.58
<b>Total Cambios del Año en el Patrimonio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,461.93</b>	<b>-3,753.35</b>	<b>708.58</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2015</b>	<b>50,000.00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,834.69</b>	<b>0,00</b>	<b>405,319.28</b>	<b>708.58</b>	<b>473,862.45</b>

Elaborado por:

*Mario Martínez Hidalgo*  
 Mario Martínez Hidalgo - Contador General  
 Costapromo S.A.

Aprobado por:

*Alberto Valverde Farián*  
 Alberto Valverde Farián - Gerente General  
 Costapromo S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

2.015

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>(+) Cobros por Actividades de Operación</b>	
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios	463 469,75
Otros ingresos de actividades ordinarias	9,84
Otros cobros por actividades de operación	53 827,70
<b>(-) Pagos por Actividades de Operación</b>	
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	-177 534,02
Pagos a empleados	-129 027,63
Pagos por primas de seguro	0 00
Otros pagos por actividades de operación	-72 306,71
(-) Dividendos pagados	0 00
(+) Dividendos cobrados	0 00
(-) Intereses pagados	-20.677,41
(+) Intereses cobrados	0 00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-10 515,57
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-41.347,72
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>65.898,23</b>

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION**

(+) Venta de Acciones en Subsidiarias	0 00
(-) Adquisición Acciones en Subsidiarias	0 00
(-) Adquisición de Participaciones No Controladoras	-54 127,70
(+) Otros Cobros por la Venta de Acciones	0 00
(+) Venta de Propiedades, Planta y Equipos	506,59
(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	0 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	1.816.769,56
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión</b>	<b>1.763.148,45</b>

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION**

(+) Aporte en efectivo por aumento de capital	0 00
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	0 00
(-) Pago de préstamos	-1.761 817,83
(-) Pago de pasivos por arrendamientos financieros	0 00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-51.193,11
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación</b>	<b>-1.813.010,94</b>

**Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo**

(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	116.614,13
(-) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	132.649,87

Elaborado por:

Mario Martínez Hidalgo - Contador General  
Costapromo S A

Aprobado por:

Alberto Valverde Farfán - Gerente General  
Costapromo S A

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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**

Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. fue constituida el 10 de Octubre del 1997 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a las Actividades de 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 06 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.- 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 período 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, Barcasas 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.

### **2.9.2.- Beneficios de largo plazo**

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

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

### **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.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITEROS 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:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- 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 afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos 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
Bancos	A 132.649,87	116.514,13
Inversiones Temporales	0,00	100,00
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>132.649,87</b>	<b>116.614,13</b>

<b>A Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	<b>132.649,33</b>
Banco Bolivariano	127.270,40
Banco del Pacifico	1.852,65
Banco de Guayaquil	1.578,00
Mutualista Pichincha	1.948,28

## 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	0,00	289.346,44
CxC Comerciales Relacionados	B 96.520,00	87.340,40
Otras CxC a No Relacionadas	C 1.413,46	5.019,58
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>97.933,46</b>	<b>381.706,42</b>

<b>B Cuentas por cobrar Relacionados Locales</b>	<b>96.520,00</b>
Inmocost S A	96.520,00
<b>C Prestamos a empleados</b>	<b>1.413,46</b>
Barrera Valverde Jose Alberto	1.369,66
Ortega Salazar Marta Targelia	43,80

## 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	113.982,97	127.878,55
Crédito Tributario Imp. A la Renta	3.686,38	4.058,39
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>117.669,35</b>	<b>131.936,94</b>

## 8. INVENTARIOS

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

	2015	2014
<b>Inventarios para la Construcción</b>		
Obras/Inmuebles terminadas para la venta	D 131.699,67	131.486,46
<b>Total Inventarios</b>	<b>131.699,67</b>	<b>131.486,46</b>

<b>D Obras Terminadas</b>	
<b>Inv. Inmuebles para venta/dptos.</b>	
Mirador Lomas de Urdesa	131.699,67

## 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	Bajas y/o ajustes	
Depreciables						
Muebles y Enseres	8.300,64	0,00	0,00	506,59	0,00	8.807,43
Otros Propiedades, Planta y Equipo	9.798,58	0,00	0,00	0,00	0,00	9.798,58
<b>Total de PPE Depreciables</b>	<b>18.099,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>506,59</b>	<b>0,00</b>	<b>18.606,01</b>
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-17.026,56	0,00	-1.239,57	0,00	0,00	-15.786,99
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	-17.026,56	0,00	-1.239,57	0,00	0,00	-15.786,99
<b>Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto</b>	<b>1.072,86</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.239,57</b>	<b>506,59</b>	<b>0,00</b>	<b>2.819,02</b>

## 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	Bajas y/o ajustes	
Otros Derechos Representativos de Capital	E 361.814,39	54.127,70	0,00	0,00	0,00	307.686,69
(-) Deterioro Acumulado de Inversiones No Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Inversiones No Corrientes</b>	<b>361.814,39</b>	<b>54.127,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>307.686,69</b>

**E Inversiones No Corriente 361.814,39**

### Inversiones a Largo Plazo En acciones y participaciones

Inmocost S.A. : 361.514,39  
Montalcorp S.A. 300,00

## 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	0,00	1.346,56
CxC Comerciales Relacionados	F 1.262.966,31	3.078.389,31
<b>Total Activos Financieros No Corrientes</b>	<b>1.262.966,31</b>	<b>3.079.735,87</b>

	<b>Otras cuentas y documentos por cobrar</b>	
<b>F</b>	<b>Relacionados/Locales</b>	
	<b>Por cobrar Intercompañía</b>	
	Inmocost S.A.	1.262.966,31

## 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	G	6.776,63	141.158,58
CxP Comerciales Relacionados		0,00	34.724,45
Otras CxP a No Relacionadas	H	481,36	78,71
<b>Total Ctas y Doc por Pagar</b>		<b>7.257,99</b>	<b>175.961,74</b>

	<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>	
<b>G</b>	<b>No Relacionados</b>	
	<b>Proveedores Administrativos</b>	<b>6.776,63</b>
	Barrera Valverde José Alberto	2.500,00
	Adm. Edificio Arquetipo III	912,52
	Bernal Duque Juan Carlos	1.448,89
	Sánchez Quiroz Guido Fernando	471,25
	CNEL EP	154,70
	Masterlac S.A.	289,27
	Banco Bolivariano	1.000,00
<b>H</b>	<b>Otras Cuentas Por Pagar</b>	<b>481,36</b>
	Servicio de Rentas Internas	25,65
	Con la Administración Tributaria	455,71

## 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 Bolivariano	0,00	90.812,49
<b>Total Obligaciones con Instituciones Financieras</b>	<b>0,00</b>	<b>90.812,49</b>

#### 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	10 489,88	10 000,00
Participación a Trabajadores	-1 573,48	-1 500,00
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	656,60	3 637,12
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>9.573,00</b>	<b>12.137,12</b>
<b>Pérdida Sujeta a Amortización</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Impuesto a la Renta Causado	2 106,06	2 670,17
Anticipo Determinado	8 207,82	4 038,07
Saldo Anticipo pendiente de pago	1.730,32	0,00
<b>Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio</b>	<b>1.730,32</b>	<b>4.038,07</b>

(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	1 573,48	1 500,00
Obligaciones con el IESS	2 151,34	2 129,50
Otros Beneficios a Empleados	980,04	2.982,15
<b>Total Beneficios a Empleados</b>	<b>4.704,86</b>	<b>6.611,65</b>

#### 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	76,14
<b>Total Provisiones Corrientes</b>	<b>0,00</b>	<b>76,14</b>

## 17. 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
Anticipo de Clientes	J	30.566,66	637,00
<b>Total Ingresos Diferidos</b>		<b>30.566,66</b>	<b>637,00</b>

<b>J Anticipos de Clientes</b>	<b>30.566,66</b>
Melissa Joseth Carvajal Capa	30 566,66

## 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		0,00	341.185,00
CxP Comerciales Relacionados	K	355.392,46	355.392,46
Otras CxP a No Relacionadas	L	341.185,00	0,00
<b>Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes</b>		<b>696.577,46</b>	<b>696.577,46</b>

<b>K Documentos y Cuentas por pagar L/P</b>		
<b>K Relacionados Locales</b>	<b>355.392,46</b>	
Johancenter S A	7 861,85	
Sánchez Farfán Laura	347 530,61	
<b>L Otras Documentos y Cuentas por pagar L/P</b>	<b>341.185,00</b>	
<b>No Relacionados Locales</b>		
Saks Jeanette	341.185,00	

## 19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

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

	2015	2014
Banco Bolivariano	888.182,17	2.650.000,00
<b>Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP</b>	<b>888.182,17</b>	<b>2.650.000,00</b>

## 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	M	2.924,00	54.117,11
<b>Total Provisiones No Corrientes</b>		<b>2.924,00</b>	<b>54.117,11</b>

M	<b>Otras Provisiones a largo plazo</b>	<b>2.924,00</b>
	Servicio de Rentas Internas	2.924,00

## 21. PATRIMONIO

### 21.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 1.250.000 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. Teniendo al 31 de diciembre de 2015 el valor de \$17.834,59.

### 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 de 2015 es de \$405.319,28

### 21.4.- Resultado del Ejercicio

El saldo de los resultados del ejercicio al 31 de diciembre de 2015 es de \$708,58.

## **22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre de 2015 y el 06 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.