1. Información General

1.1 Constitución y objeto social.- La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, bajo las leyes de la República del Ecuador mediante Resolución No. 63 emitido el 9 de febrero del 2009.

La actividad principal de la Compañía es la Construcción de toda clase de obras civiles y soluciones habitacionales. Actualmente mantiene proyectos de construcción de urbanizaciones en Manta denominada SARILAND. El proyecto se edifica sobre una extensión de aproximadamente 182 mil metros cuadrados disponible para la construcción de 550 casas en un promedio de 150 metros cuadros de terrenos para la construcción por unidad. A la fecha de los estados financieros se han entregado más de 270 casas y se está desarrollando la segunda etapa que se prevé concluirla y entregar hasta el año 2020.

La Superintendencia de Compañías le asigno el expediente No. 96056, y la Administración Tributario le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 1391748914001.

De acuerdo al artículo 198 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas alcance el cincuenta por ciento o más del capital social y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objetivo de la Compañía.

1.2 Aprobación de los estados financieros.- Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Socios de la Compañía con fecha 10 de abril de 2016.

1.3 Entorno económico.- Durante los años 2015 y 2014 se mantiene la desaceleración del ritmo de la economía, estimándose en 4% el crecimiento del PIB frente al 5% del 2013, el crecimiento del PIB se contrae en 0,6%. La inflación anual se mantuvo controlada en valores inferiores al 3.3% (3.67% en 2014). El desempleo se ha mantenido constante durante los últimos 12 meses, por debajo del 5%. Aunque con un ambiente un poco favorable, la inversión extranjera continua siendo a la baja.

Considerando que a finales del ejercicio 2015 el precio del petróleo ecuatoriano descendió a US$ 29 frente al promedio de US$40 por barril durante el año 2014, y se prevee que el precio para el primer semestre del 2016 sea menor y la producción caiga de 600 a 530 mil barriles. Las políticas del Gobierno sobre la limitación de importaciones de bienes terminados se mantiene vigente, con el incremento de aranceles o salvaguardas en aproximadamente un 100% en más de 200 productos.

El Gobierno ecuatoriano está enfocado en dinamizar el sector industrial, fomentar la producción e impulsar la calidad de los productos nacionales y la sustitución de importaciones. El reto propuesto por el Gobierno a futuro es avanzar en el cambio de la matriz productiva. Sin embargo, se espera que las inminentes restricciones en el gasto fiscal originadas en la disminución de los recursos provenientes del petróleo no reviertan las tendencias.

2. Bases de preparación de los estados financieros

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el IASB que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.2 Bases de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico**.**

2.3 Moneda funcional y de presentación.- Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

2.4 Uso de estimados y juicios.- La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros.

2.5 Estados financieros comparativos.- La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

2.6 Período de reporte.- El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre.

3. Principales políticas contables

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2 Equivalentes de efectivo.- El equivalente de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros contables respecto a bancos son registrados en el pasivo.

3.3 Préstamos y otras cuentas por cobrar y pagar

(i) ***Reconocimiento y medición*.-** Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar forman parte de las Activos y Pasivos financieros. Estos Activos y Pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Las cuentas por cobrar son los montos adeudados por los clientes que aplicaron la obtención de bonos otorgados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.

Las cuentas por pagar son los montos adeudados a proveedores por las adquisiciones de suministros, materiales y servicios para la construcción de viviendas en el período informado. Se presentan a su valor nominal menos los pagos realizados.

Para el caso de las partidas por cobrar, si existieren, también se consideran las pérdidas por deterioro que se originen por riesgos de incobrabilidad.

(ii) **Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar.-** Estos activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

3.4 Inventarios.- Comprende las viviendas terminadas y en construcción reconocidos en función de la fiscalización del proyecto y el avance de las obras, respectivamente.

Los costo de los inventarios (casas de viviendas) se determina a través de la identificacón especifica de sus costos individuales. La identificación específica del costo significa que cada tipo de costo concreto se distribuye entre ciertas partidas identificadas dentro de los inventarios.

Como parte del costo de las viviendas se incluye los impuestos no recuperables en la adquisición de bienes y servicios.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios que hayan sido reconocidos como gasto en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar.

3.5 Maquinarias, equipos y muebles

(i) ***Reconocimiento y medición.-*** Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las maquinarias, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las maquinarias, equipos y muebles se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos mayores beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

(ii) ***Depreciación de maquinarias, equipos y muebles.-*** La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipos, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Maquinarias	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(iii) ***Deterioro de maquinarias, equipos y muebles*.-** El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

3.6 Beneficios a empleados

(i) ***Beneficios a empleados corrientes*.-** Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones establecidas en el Código de Trabajo, son las remuneraciones adicionales, como son las vacaciones, bono navideño (décimo tercero), bono escolar (décimo cuarto); y, fondo de reserva, que son reconocidos como gastos en función del devengado.

(ii) ***Terminación de la relación laboral***.- incluye los beneficios por indemnizaciones y desahucio por terminación o cese laboral se reconocen como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(iii) ***Participación de utilidades a trabajadores***.- se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio que se origine, en caso de existir perdidas, no se reconoce este beneficio.

(iv) ***Beneficios a empleados post-empleo*.-** El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales; y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos inmediatamente en resultados.

3.7 Provisiones y contingencias.- Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un proceso pasado, es probable una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa antes de impuestos, tasa que refleja, en su caso, los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

3.8 Reconocimiento de ingresos y costos.- Los ingresos procedentes de la venta de las viviendas son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se recibe el desembolso aprobado por la institución que financia la adquisición de la casa .

Cuando las viviendas (inventarios) son vendidos, el importe en libros de los mismos se reconocerá como costo del periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos de operación, considerando una alícuota por metro cuadro por el terreno y la obra civil.

Cuando sea probable que los costos totales de la construcción vayan a exceder a los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.

3.9 Gastos financieros.- Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

3.10 Impuesto a la Renta

(i) ***Gasto por impuesto a la renta***.- está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido (ganancia o pérdida). El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

(ii) ***El impuesto corriente***.- es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

(iii) ***El impuesto a la renta diferido***.- es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La Gerencia reconocerá un Activo o Pasivo por impuestos diferidos, solo cuando ocurran diferencias temporarias entre las normas contables y tributarias.

4 Normas internacionales emitidas aun no vigentes

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información reveleda en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa,	1 de enero 2018

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

5 Administración del riesgo financiero

La Gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

5.1 Riesgo de Mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Compañía mantiene listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Así también, mantiene una cartera de clientes y un portafolio de proveedores, altamente diversificado, por lo tanto no tienen riesgos significativos de concentración en sus cuentas por cobrar y en su abastecimiento.

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge su endeudamiento a corto y largo plazo, los financiamientos directos y alternativos, renovaciones y cubertura, se calcula el impacto sobre los resultados por efecto de la tasa de interés. Las deudas financieras se concentran en instituciones financieras locales, cuyas tasas fijas exponen los resultados de la Compañía por la alta volatilidad de los intereses.

5.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o una tercera parte no cumplen con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este riesgo se minimiza por el financiamiento que otorgan las instituciones financieras públicas y privadas, a las personas calificadas por sujeto de crédito para la adquisición de las casas.

Otro factor que ejerce influencia sobre el Riesgo de Crédito es lo difícil y engorroso de los trámites necesarios para conseguir aprobaciones de Operaciones de Crédito para el desarrollo de las Urbanizaciones hasta que se consigan los flujos que provienen de los ventas de casas.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito es como sigue:

	2015	2014
Efectivo y equivalentes de efectivo	33.700,91	26.048,58
Cuentas por cobrar a clientes	386.556,00	256.098,70
Otras cuentas por cobrar	1.017.031,07	1.965.120,07
	1.437.287,98	2.247.267,35

Cuentas por cobrar.- La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente o de terceras partes relacionadas o no, cabe indicar que no existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

La práctica comercial de la Compañía se basa en una política de riesgo bajo, la cual obliga a efectuar análisis de clientes nuevos individualmente para evaluar su solvencia y

determinar si podrán ser sujetos de crédito del BIESS o de otras Instituciones Financieras. De esta manera se garantiza que los promitentes compradores obtengan financiamiento para la compra de sus viviendas. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La Compañía establece como Cartera de Clientes solo los valores que corresponden a las Reservas y/o Promesas de Compra Venta, que en la mayoría de los casos son valores muy bajos respecto del valor total de la casa, pues la mayoría de clientes opta por conseguir casi el 100% de financiamiento a largo plazo con BIESS y/o IFIS para la compra de sus viviendas.

Esta práctica ha disminuido considerablemente los valores de Cartera y ocasiona que no se tengan valores por cobrar con antigüedad, ya que las casas no se entregan mientras no se haya recibido el desembolso por el pago respectivo del BIESS y/o IFI.

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía, de la siguiente manera:

Los activos disponibles cuya disponibilidad a convertirse en efectivo en términos corrientes al 31 de diciembre del 2015, son:

Diciembre 31,	2015
Activos corrientes	
Efectivo y equivalentes de efectivo	33.700,91
Cuentas por cobrar a clientes	386.556,00
Otras cuentas por cobrar	1.017.031,07
Inventarios	7.820.951,88
	9.258.239,86

Los vencimientos a corto plazo de los pasivos financieros, según flujos de efectivo no descontados, son:

Pasivos corrientes	2015	Vencimiento 0 a 6 meses	Vencimiento 6 a 12 meses	Vencimiento mas de 1 año
Obligaciones bancarias	2.076.397,79	0,00	0,00	2.076.397,79
Proveedores	165.036,72	82.518,36	82.518,36	-
Obligaciones tributarias	87.478,89	87.478,89	-	-
Obligaciones con el IESS	5.434,27	5.434,27	-	-
Beneficios a empleados	2.843,49	2.274,79	568,70	-
Anticipo de clientes	661.698,59	-	-	661.698,59
Otras cuentas por pagar	245.358,84	245.358,84		-
	3.244.248,59	423.065,15	83.087,06	2.738.096,38

5.4 Administración de riesgo de capital

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

Diciembre 31,	2015	2014
Préstamos y obligaciones financieras	8.518.824,05	9.792.368,55
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	890.977,12	932.889,04
Impuestos por pagar	87.478,89	45.472,83
Partes relacionadas	2.894.163,75	4.293.057,05
Anticipo de clientes	661.698,59	2.662.244,86
	13.053.142,40	17.726.032,33
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	-33.700,91	-26.048,58
Deuda neta	13.019.441,49	17.699.983,75
Total patrimonio	231.202,32	634.193,49
Capital total	**13.250.643,81**	**18.334.177,24**
Ratio de apalancamiento	**98,26%**	**96,54%**

6 Efectivo y equivalentes

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	2015	2014
Efectivo en caja	7.503,44	11.620,24
Depósitos en bancos locales	26.197,47	14.428,34
	33.700,91	26.048,58

Los depósitos en bancos locales se mantienen en moneda nacional, y a la fecha del informe no mantienen saldos con alguna restricción en su disponibilidad.

7 Cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por cobrar a clientes corresponden a valores por regularizar que corresponde a los bonos aprobados por el MIDUVI para la adquisición de las casas.

8 Otras cuentas por cobrar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Empleados	-	42.654,01
Garantias	-	16.827,82
Anticipos a proveedores	484.380,69	1.368.394,25
Anticipos por liquidar	532.331,19	532.231,19
Compañias relacionadas (Ver Nota 18)	-	1.272,00
Otras	319,19	3.740,80
	1.017.031,07	1.965.120,07

Los anticipos a proveedores y por liquidar, son valores de años anteriores pendientes de identificar su origen, beneficiario y antigüedad.

9 Inventarios

El movimiento de los inventarios al 31 de diciembre del 2015, fue el siguiente:

	Inversión preoperacional	Construcción en proceso	Terreno	Baldeball	Total
Enero 1 de 2015	1.843.164,10	7.102.730,04	2.641.635,66	43.627,45	11.631.157,25
Avance de obra	-	436.052,63		0,00	436.052,63
Costos de construcción	-	-2.036.308,00	-2.209.950,00	0,00	-4.246.258,00
Diciembre 31 de 2015	1.843.164,10	5.502.474,67	431.685,66	43.627,45	7.820.951,88

El movimiento de inventarios al 31 de diciembre del 2014, fue el siguiente:

	Inversión preoperacional	Construcción en proceso	Terreno	Inventario en proceso	Total
Enero 1 de 2014	1.843.164,10	8.686.502,91	2.716.635,66	43.627,45	13.289.930,12
Avance de obra	-	3.556.122,96	-75.000,00	-	3.481.122,96
Costos de construcción	-	-5.139.895,83	-	-	-5.139.895,83
Diciembre 31 de 2014	1.843.164,10	7.102.730,04	2.641.635,66	43.627,45	11.631.157,25

La inversión pre-operativa incluye, excavaciones, calles, vías, bordillos, aceras, instalaciones de servicios básicos, y gastos administrativos directos e indirectos que no se han costeado.

10 Maquinarias, equipos y muebles

Un resumen comparativo del movimiento del costo y la depreciación acumulada, es el siguientes:

	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Equipo oficina	Herra - mientas	Total
Costo atribuido:						
Enero 1 del 2014	24.739,34	13.823,69	11.267,78	7.590,34	3.762,32	61.183,47
Adiciones		330,36				330,36
Diciembre 31 del 2014	24.739,34	14.154,05	11.267,78	7.590,34	3.762,32	61.513,83
Adiciones						
Diciembre 31 del 2015	24.739,34	14.154,05	11.267,78	7.590,34	3.762,32	61.513,83
Depreciación acumulada:						
Enero 1 de 2014	(11.022,69)	(3.671,61)	(8.596,45)	(1.872,65)	-	(25.163,40)
Gasto depreciación		(793,33)	(821,82)	(480,72)		(2.095,87)
Diciembre 31 del 2014	(11.022,69)	(4.464,94)	(9.418,27)	(2.353,37)	-	(27.259,27)
Gasto depreciación	(4.947,84)	(1.415,28)	(593,58)	(693,00)		(7.649,70)
Diciembre 31 de 2015	(15.970,53)	(5.880,22)	(10.011,85)	(3.046,37)	-	(34.908,97)
Valor en libros neto:						
Al 31 de diciembre del 2014	13.716,65	9.689,11	1.849,51	5.236,97	3.762,32	34.254,56
Al 31 de diciembre del 2015	8.768,81	8.273,83	1.255,93	4.543,97	3.762,32	26.604,86

11 Derechos

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, esta cuenta incluye la cesión de derechos fiduciarios que otorga TIPEL S.A. a favor de la Compañía, mediante la cual se restituye el inmueble donde se desarrolla el proyecto urbanístico SARILAND que tiene una extensión de 182 mil metros cuadrados.

12 Obligación financiera

Al 31 de diciembre del 2015 (US$1.240.000,oo) y 2014 (US$1.490.000,oo), esta cuenta incluye los bonos de US$5.000,00, recibido del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (MIDUVI), que se encuentran pendientes de legalizar, regularizar con las cuentas por cobrar y facturar. Así también al 31 de diciembre de 2015, incluye un sobregiro bancario con el Banco de Machala S.A. por US$836.397,79.

13 Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar comerciales incluyen cuentas por pagar a proveedores de materiales, suministros, accesorios y servicios, no incluye partes relacionadas y no generan interés explicito e implícito.

14 Impuestos corrientes

14.1. Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. La administración tributaria se encuentra en proceso de revisión del cumplimiento tributario del año 2012 y se está atendiendo requerimiento de cierta información tributaria.

14.2. Impuestos por cobrar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Impuesto al Valor Agregado	-	454.147,64
	-	454.147,64

El impuesto al valor agregado pagado en la adquisición de bienes y servicios se registra como parte de los costos y gastos incurridos en los proyectos de vivienda, debido a que la Compañía no tiene derecho a aplicar crédito tributario porque sus ingresos están gravados con tarifa 0%.

14.3. Impuestos por pagar

El detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Retenciones de impuesto a la renta a proveedores	5.048,16	2.624,33
Impuesto al Valor Agregado	5.124,34	4.403,53
Impuestos por pagar	62.339,11	-
Impuesto a la renta	14.967,28	38.444,97
	87.478,89	45.472,83

14.4. Impuesto a la renta corriente

(i) *Tasa de impuesto a la renta*.- La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Esta tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

(ii) *Anticipo de impuesto a la renta*.- A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

El anticipo de impuesto a la renta a cancelarse durante los meses de julio y septiembre del 2016, fueron condonados por la Administración Tributaria como forma de apoyar y contribuir al restablecimiento de las actividades productivas de las provincias de Manabí, afectados por el terreno del 16 de abril del 2016.

(iii) *Incremento neto de empleo*.- Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por incremento neto de empleos, debido a la contratación de trabajadores

directos, se deducirán con el 100% adicional, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio. Cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas, la deducción será la misma y por un período de cinco años. En este último caso, los aspectos específicos para su aplicación constarán en el Reglamento a esta ley.

(iv) *Pagos a discapacitados.-* Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos, se deducirán con el 150% adicional.

La deducción adicional no será aplicable en el caso de contratación de trabajadores que hayan sido dependientes del mismo empleador, de parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad o de partes relacionadas del empleador en los tres años anteriores.

14.5. Régimen de Precio de Transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía basada en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios para las transacciones del 2015, considera que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2015. El estudio final estará disponible en las fechas que requieren las autoridades tributarias.

14.6. Otros asuntos

Reformas actuales

En diciembre de 2015 se expidió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, esta Ley tiene por objeto establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. La normativa permite que las inversiones que se ejecuten bajo esta modalidad obtengan las exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas, a los tributos al comercio exterior y más beneficios previstos en esta Ley.

En enero 19 de 2016, se publicó el Suplemento de Registro Oficial 672, la Resolución NAC-DGERCGC16-00000010 del Servicio de Rentas Internas, en la que expide las normas para el pago de obligaciones tributarias y fiscales, mediante títulos del Banco Central (TBC).

Por otro lado, a la fecha de emisión de este informe, el Gobierno trabaja en una alternativa que reemplace a las salvaguardias, sobretasas a la importación que serán eliminadas desde enero hasta junio del 2016. La opción sería el Timbre Cambiario, que consistiría en una subasta en la que el objeto en disputa es un cupo en dólares para importar.

Reformas de años anteriores

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal y su respectivo reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuestos diferidos para fines tributarios.
- La depreciación a la revaluación de propiedades, plantas y equipos será no deducible para determinar la base gravable de impuesto a la renta.
- Se establecerán límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; y, iii) remuneraciones pagadas a ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre 22% y 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

15 Otras cuentas y gastos acumulados por pagar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente
:

Diciembre 31,	2015	2014
Obligaciones con el IESS	5.434,27	3.766,50
Beneficios a empleados	2.843,49	11.205,90
Compañía Relacionada *(Ver Nota 19)*	48.900,00	0,00
Clientes desistidos	516.793,74	58.900,00
Otras	196.458,84	100.754,56
	770.430,34	174.626,96

Las obligaciones con el IESS incluyen, el aporte patronal (12,15%), individual (9,45%), fondo de reserva y présamos quirografarios.

Los movimientos de los beneficios sociales, son los siguientes:

	2015	2014
Saldo inicial	11.205,90	15.858,37
Gasto del año	4.956,01	21.645,30
Pagos	(13.318,42)	(26.297,77)
Saldo final	2.843,49	11.205,90

Los beneficios a empleados incluyen bono navideño (décimo tercero) bono de educación (décimo cuarto) y vacaciones.

Los clientes desistidos, corresponde a las aprobaciones que desistieron la compra de las viviendas por falta de cumplimiento en la entrega, acabados y otros términos contractuales, de los cuales existen varios procesos agilizados mediante la vía legal y otros de común acuerdo los cuales generan recargos adicionales.

16 Anticipo de clientes

Un resumen comparativo del movimiento de los anticipos de los clientes, es el siguiente:

	2015	2014
Saldo inicial	2.603.344,56	3.602.597,75
Recibido de clientes	1.186.104,71	409.978,81
Reconocimiento de ingresos	-3.644.544,42	-1.409.232,00
Saldo final	144.904,85	2.603.344,56

Los anticipos de clientes corresponden a las cuotas recibidas previo a la entrega de las casas, en que sera el momento del reconocimiento del ingreso.

17 Deuda bancaria

Al 31 de diciembre de 2015, incluye un financiamiento para proyecto de interés público recibido del Banco del Pacifico S.A., por un monto de US$7.566.932,07 recibido el 27 de septiembre de 2015 y vence el 9 de mayo de 2019, a una tasa efectiva de 9.33%, genera pagos mensuales de interés y 3 cuotas de capital cada doce meses.

Los vencimientos anuales ascienden a los siguientes valores:

Años:	Capital	Interes
2015	1.940.000,00	198.727,12
2016	1.594.296,00	479.997,10
2017	672.106,00	361.054,80
2018	1.344.212,00	195.569,70
2019	2.016.318,07	60.183,20
	7.566.932,07	1.295.531,92

Esta operación de crédito está garantizada por Hipoteca Abierta sobre un Los lotes disponibles para desarrollo del proyecto Urbanístico SARILAND, y gozan de varios años de periodo de gracia.

18 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un detalle de los saldos por cobrar y pagar con las partes relacionadas, fueron los siguientes:

Diciembre 31,	2015	2014
Cuentas por cobrar corriente:		
Accionista		1.272,00
Balcones de las Ballenas S.A. BALDEBALL	48.900,00	-
	48.900,00	1.272,00
Pasvio a largo plazo:		
Compañias relacionadas:		
Balcones de las Ballenas S.A. BALDEBALL	489.102,21	711.017,21
Corporación Aray Aray	746.388,90	848.988,90
TIPEL S.A.	-	2.120.984,82
Inmobiliaria IMVIARDU S.A.	1.032.917,99	382.014,06
Cajardensa	108.980,00	-
	2.377.389,10	4.063.004,99
Accionistas	516.774,65	230.052,06
	2.894.163,75	4.293.057,05

Las transacciones con partes relaciondas correspoden a préstamos otorgadas y recibidos con compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan tasa de intereses porque se estima liquidarse y regularizarse en terminos corrientes.

19 Patrimonio

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el capital social de la Compañía estaba constituido por 70.800 acciones ordinarias y nominativas de US$1 cada una, totalmente pagadas.

Aporte para futuro aumento de capital.- Al cierre del año 2015 los accionistas decidieron realizar un aporte futuro aumento de capital mediante compensación de cuentas por pagar por US$900.000,oo. El acta de aprobación de esta transacción se realizó el 10 de abril de 2016, donde ser resolvió aprobar la emisión de los estados financieros

20 Ingresos

Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Viviendas (I etapa)	5.053.776,42	1.409.232,00
Contratos rescindidos	52,24	892,86
Alícuotas	154,03	49.174,72
Otros	38.251,19	5.650,00
	5.092.233,88	1.464.949,58

21 Costos de construcción

Un resumen de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2015
Trabajos preliminares	1.468.207,11
Estructura	3.823.440,07
Servicios de construcción	381.786,17
Paredes y enlucidos	55.833,23
Sueldos y salarios	638.261,28
Aportes al IESS	78.417,69
Beneficios sociales	122.528,18
	6.568.473,73

Trabajos preliminares incluyen: desalojos de escombros, rellenos, compactación, exacavaciones, trabajos de obra, e, instalaciones electricas y mecanicas.

Estructura incluye: hormigón en losas, vígas de acero, anclajes, levantamiento de muros de contención, acero de refuerzo, mallas y bases.

22 Gastos de administración

Un detalle comparativo de estos gastos, es el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	93.381,35	125.194,32
Obligaciones con el IESS	12.138,59	23.890,93
Beneficios sociales	11.856,85	20.295,53
Honorarios profesionales	82.950,63	20.016,67
Transporte	852,90	0,00
Combustibles y lubricantes	438,22	233,15
Mantenimiento y reparaciones	3.482,53	2.902,16
Arrendamientos	5.394,60	6.623,00
Seguros y reaseguros	11.205,75	10.559,08
Suministros y materiales	1.983,63	1.276,92
Impuestos, tasas y contribuciones	182.098,34	52.150,66
Notarios y Registrados de la propiedad	1.114,38	2.834,94
Servicios básicos	13.475,70	4.620,61
Gaston de gestión	526,42	0,00
Depreciación	7.649,70	2.095,87
Otros	134.102,00	199.673,13
	562.651,59	472.366,97

23 Eventos subsecuentes

El 16 de abril de 2016, las provincias de Manabí y Esmeraldas hubo un terremoto de 7.8 grados, que afecto considerablemente las edificaciones, calles, y servicios básicos, entre otros, que ocasiono pérdidas cuantiosas materiales.

La Compañía no sufrió pérdidas considerables que requieran ajustes en los estados financieros al 31 de diciembre del 2015.

Juan Carlos Aray Miranda
Gerente General

Adelaida López Zambrano
Contadora General