

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
Expresado en dólares.

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A. Fue constituida el 7 de febrero de 2007, en la provincia de El Oro en la ciudad de El Guabo, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2007. El domicilio de la compañía es en el cantón El Guabo, provincia de El Oro mediante resolución No.07.M.DIC.0051 aprobada por la Superintendencia de Compañías el 16 de febrero del 2007. Su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas. Sus ingresos en el 2015 provienen de la venta de terrenos del proyecto “Porto Verdella” mismo que se encuentra terminado en 100%.

La compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. al 31 de diciembre del 2015 ha desarrollado los siguientes proyectos:

- “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollado en un área de terreno de 51,805.22 m2, constituido por 40 lotes de terrenos, ubicado en la vía a Pasaje junto al Centro Comercial Paseo Shopping, sector este de la ciudad de Machala.
- “PORTAL DEL RIO” se encuentra desarrollado en un área de terreno de 86,567.94m2, constituido por 284 solares, ubicado en la Av. 25 de Junio Junto al Centro Comercial Paseo Shopping.
- “CIUDAD PALMERA” este proyecto se encuentra en proceso de construcción y está constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, se encuentra ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala

La compañía, **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** mantiene su domicilio tributario en la ciudad de El Guabo, con RUC 0791727251001.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- **Base de presentación.-** Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en ingles), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en ingles).
- **Moneda de presentación.-** Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se mencionan a continuación:

Estimaciones efectuadas por la Gerencia:

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.2. Activos financieros y pasivos financieros

2.2.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado. Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** es de hasta 15 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

2.2.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 60 días.

Documentos y cuentas por pagar locales.- Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

2.3. Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

2.4. Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- Terrenos: los cuales han sido fraccionados para ser vendidos a terceros.
- Obras en ejecución: corresponde a bienes inmuebles de un proyecto habitacional, los cuales se encuentran en el proceso de construcción, que serán vendidos una vez que el bien se encuentre listo para vivir.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

Valor neto realizable

- El valor de las existencias se basará en el precio que figura en el contrato de venta del bien.
- Si los contratos de ventas son por una cantidad inferior a la reflejada en existencias, el valor neto realizable del exceso se determinará sobre la base de los precios generales de venta.

2.5. Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

2.6. Maquinarias, mobiliarios y equipo

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de Maquinarias, mobiliarios y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de Maquinarias, mobiliarios y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de Maquinarias, mobiliarios y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

PPyE	Política de capitalización	Años
Muebles y Enseres	Más de US\$ 250	10
Maquinarias y Equipos	Más de US\$1500	10
Equipos de Computación	Más de US\$ 500	3
Vehículos	Más de US\$1500	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de mobiliario y equipos.

Una partida del rubro propiedad maquinaria y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo es calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros.

2.7. Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

2.8. Cuentas y documentos por pagar

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 30 días.

2.9. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.10. Jubilación patronal y bonificaciones por desahucio

Según la NIC 19 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

La compañía mantiene como política reconocer la provisión para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial la compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

2.11. Participación trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2.12. Impuestos: Impuesto a la renta corriente

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

2.13. Impuestos Diferidos

La compañía tiene como política contable reconocer el impuesto diferido cuando existan diferencias temporarias deducibles e imponibles al comparar el importe en libros de un activo o un pasivo y la base fiscal de los mismos.

Diferencias temporarias imponibles, de acuerdo a la NIC 12 inciso 16, establece que todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros. Cuando el importe en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporaria imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos.

Diferencias temporarias deducibles, de acuerdo a la NIC 12 inciso 24, se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La norma tributaria establece en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo innumerado de impuestos diferidos que para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones: valor neto realizable de inventarios, pérdidas esperadas en contratos de construcción, depreciación del costo por desmantelamiento, provisiones no tratadas por la normativa tributaria en otros artículos, medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, deterioro de propiedades, planta y equipo, medición de activos biológicos (N/A), amortización de pérdidas tributarias, créditos tributarios no utilizados.

2.14. Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.15. Reconocimiento de ingresos

De acuerdo a la NIC 18 los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos de la compañía están asociados al desarrollo de proyectos propios que diseña la compañía. Diseños que no están sujetos a un contrato de construcción.

De acuerdo a la NIC 11 Contratos en Construcción, los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

La compañía reconocerá ingresos de actividades ordinarias en función de la NIC 11 cuando suscriba Contratos de Construcción.

2.16. Costos y gastos

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

2.17. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.18. Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los efectivos y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	US\$ dólares	
Caja	36,152	568
Banco		
Pichincha	8,895	52,610
Produbanco	2,926	148,009
Machala	1,986	34,605
Bolivariano	5,264	5,264
	<u>55,223</u>	<u>241,056</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS, Netos

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		US\$ dólares	
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento	a)	1,100,000	1,100,000
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	b)	693,771	375,181
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionadas		2,336	2,336
Otras cuentas por cobrar	c)	65,953	113,625
Provisión de cuentas incobrables		(15,166)	(15,166)
		<u>1,846,894</u>	<u>1,575,976</u>

- a) Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento están conformadas por las pólizas emitidas con el Banco Produbanco, las cuales detallamos a continuación:

No. Operación	Monto	Tasa	Vencimiento
PAV20600000065002	300,000	6%	12/28/2016
PAV20600000066002	300,000	6%	12/28/2016
PAV20600000067002	500,000	6%	12/28/2016

Estas pólizas se encuentran como garantía de un préstamo con la misma institución financiera.

- b) Corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro por la venta de bienes inmuebles de la urbanización Porto Verdella a la compañía Burneo & Asociados S.A.
- c) Corresponde a los anticipos y prestamos entregados al personal administrativo y a préstamos otorgados a terceros.

5. INVENTARIOS

5.1 Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los inventarios se conforman de la siguiente manera:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		US\$ dólares	
Inventario Obras/Inmuebles en construcción para la venta	a)	15,818,649	12,688,597
Inventario Obras/Inmuebles terminadas para la venta.	b)	2,248,670	3,313,322
		<u>18,067,319</u>	<u>16,001,919</u>

5. INVENTARIOS (Continuación...)

- a) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles en construcción para la venta, los proyectos denominados: “PORTAL DE RIO” y “CIUDAD PALMERAS”.
- El proyecto “PORTAL DEL RIO” desarrollada en un área de terreno de 86,567.94m², constituido por 284 solares., ubicado en la Av. 25 de Junio Junto al Centro Comercial Paseo Shopping de los cuales se encuentran reservados en un 87%.
 - “CIUDAD PALMERA” el mismo que se encuentra en proceso de construcción y constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, encuentra ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala, para ejecutar este proyecto se celebra contrato privado de promesa de compraventa, por la adquisición de un bien inmueble conformado por ocho solares, con un total de 1,122.46 m². Se encuentra reservada en 34% (VER NOTA 18.a)
- b) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles terminadas para la venta, el proyecto denominado: “PORTO VERDELLA”
- El Proyecto “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollo en un área de terreno de 51,805.22 m² constituido por 40 lotes de terrenos, ubicado en la vía a Pasaje junto al Centro Comercial Paseo Shopping los mismos que se encuentran vendidos en un 80%.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el saldo de Servicios y Pagos anticipados corresponde por Anticipos a proveedores por US\$ 65,076 y US\$ 262,262 respectivamente, entregados principalmente a:

- Vizcaíno Castro Jesús por servicios de pintado de interiores, texturado de exteriores, instalación de tumbado Gypsum y molduras de poliéster (VER NOTA 18.b)
- Arq. Jaramillo Guerrero Patricio por servicio de construcción de acabados de viviendas. (VER NOTA 18.c)
- Mogrovejo Ochoa Richard por servicios prestados como contratista para la instalación de estructuras metálicas y techo Eternit. (VER NOTA 18.d)

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos por impuestos corrientes del año 2015 y 2014 se resumen a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por impuestos corrientes		US\$ dólares
Crédito tributario a favor de la empresa IR	3,304	12
Anticipo de Impuesto a la Renta		73,631
	<u>3,304</u>	<u>73,643</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación...)

El movimiento de Crédito Tributario fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activo:		US\$ dólares
Saldo inicial al 1 de enero	73,643	-
Retenciones en la fuente del año	3,304	12
Anticipo pagado	86,077	73,631
Compensación del año	(159,720)	-
Saldo final al 31 de diciembre	<u><u>3,304</u></u>	<u><u>73,643</u></u>

8. MAQUINARIA Y EQUIPO

El movimiento de propiedad y equipo, fue como sigue:

	%	Movimientos del año		
Deprec.	%	<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones y</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>01/01/2015</u>	<u>depreciaciones</u>	<u>31/12/2015</u>
Muebles y Enseres	10%	53,544	-	53,544
Maquinaria y Equipo	10%	304,548	47,385	351,933
Equipo de computación	33%	1,464	-	1,464
Vehículos	20%	142,540	-	142,540
Subtotal		<u>502,096</u>	<u>47,385</u>	<u>549,481</u>
Depreciación acumulada		<u>(130,814)</u>	<u>(62,863)</u>	<u>(193,677)</u>
Total		<u><u>371,282</u></u>	<u><u>(15,478)</u></u>	<u><u>355,804</u></u>

	%	Movimientos del año		
Deprec.	%	<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones y</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>01/01/2014</u>	<u>depreciaciones</u>	<u>31/12/2014</u>
Muebles y Enseres	10%	52.615	929	53.544
Maquinaria y Equipo	10%	186.948	117.600	304.548
Equipo de computación	33%	1.464	-	1.464
Vehículos	20%	53.990	88.550	142.540
Subtotal		<u>295.017</u>	<u>207.079</u>	<u>502.096</u>
Depreciación acumulada		<u>(83.965)</u>	<u>(46.849)</u>	<u>(130.814)</u>
Total		<u><u>211.052</u></u>	<u><u>160.230</u></u>	<u><u>371.282</u></u>

Las adquisiciones realizadas en el presente período de las propiedades y equipos de la compañía en su medición inicial fueron contabilizadas al costo, y en su medición posterior no fue necesario realizar un reavalúo de estos elementos puesto que el importe en libros de estos activos de acuerdo a lo establecido por la administración están presentados a valor razonable dentro de los Estados Financieros.

8. MAQUINARIA Y EQUIPO (Continuación...)

8.2 Los elementos de propiedad y equipo de acuerdo a lo manifestado por la administración no presentan indicios de deterioro, consecuentemente no existe registro de impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

<u>Cuentas por pagar Corto Plazo.</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		US\$ dólares	
Anticipo de clientes	a)	8,902,507	7,139,566
Otras cuentas por pagar	b)	534,696	55,313
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas		81,665	591,929
Cuentas y documentos por pagar locales		4,527	24,349
		<u>9,523,395</u>	<u>7,811,157</u>

a) Corresponde a Anticipos entregados por clientes de los tres proyectos que mantiene la compañía, los mismos que al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se componen de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	US\$ dólares	
Anticipo de clientes Porto Verdella	1,575,426	2,753,167
Anticipo de clientes Portal del Rio	5,462,080	4,386,399
Anticipo de clientes Ciudad Palmera	1,865,001	-
	<u>8,902,507</u>	<u>7,139,566</u>

Estos anticipos entregados por clientes para compras futuras se encuentran garantizados con los bienes inmuebles correspondientes a cada proyecto; PORTO VERDELLA que cuenta con un área de terreno de 51,805.22 m2, con individualización de 40 solares destinados a viviendas; PORTAL DEL RIO, el cual que se encuentra desarrollada en un área de terreno de 86,567.94 m2 con individualización de 284 solares certificada mediante escritura pública de Protocolización; CIUDAD PALMERA” el mismo que se encuentra en proceso de construcción y constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, para ejecutar este proyecto se celebra contrato privado de promesa de compraventa, por la adquisición de un bien inmueble conformado por ocho solares, con un total de 1,122.46 m2

b) Corresponde principalmente a préstamos de terceros, otorgado por la Sra. Maria Lituma Buele, para pagos correspondientes al giro del negocio, el cual no genera intereses y no compromete los activos de la compañía.

9. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación...)

Cuentas por pagar Largo Plazo.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por Pagar Accionistas		US\$ dólares
Cuentas por Pagar a Accionistas	8,923,571	8,169,183
	<u>8,923,571</u>	<u>8,169,183</u>

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las Obligaciones financieras se conforman de la siguiente manera:

2015

	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Produbanco	a)		
Préstamo con el interés anual del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en octubre del 2016.	131,648	-	131,648
Préstamo con el interés anual del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en julio del 2017.	535,706	384,941	920,647
<u>Sobregiro</u>	b)	-	364,823
TOTAL	<u>1,032,177</u>	<u>384,941</u>	<u>1,417,118</u>

2014

	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Produbanco			
Préstamo con el interés anual del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en octubre del 2016.	145,473	131,524	276,997
Préstamo con el interés anual del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en julio del 2017.	490,539	920,647	1,411,186
	<u>636,012</u>	<u>1,052,171</u>	<u>1,688,183</u>

- a) Los préstamos están garantizados mediante tres pólizas de acumulación emitidas a favor de Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. por la misma institución bancaria por un valor de USD\$1.100.000, dos terrenos: uno valorado en USD\$ 3.732.702 y el segundo valorado en US\$ 2.166.150 mismos que son propiedades de la compañía; y, un encargo fiduciario.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS (Continuación...)

- b) Representa sobregiros contables debido a que la conciliación bancaria Banco Produbanco registra cheques girados y no cobrados por US\$361.674 y Banco Pichincha por US\$3.148 que corresponde a cheques entregados a proveedores principales, mismos que están asociados con el giro del negocio.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de Otras obligaciones corrientes se resume a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		US\$ dólares	
Beneficios de ley a empleados	a)	5,427	7,917
Con la Administración Tributaria	b)	2,620	3,547
Con el IESS		2,282	1,776
15% Participación trabajadores por pagar	c)	-	12,071
		<u>10,329</u>	<u>25,311</u>

- a) El detalle de los Beneficios de ley a empleados es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	US\$ dólares	
Decimo tercer sueldo	1,518	1,368
Decimo cuarto sueldo	3,909	3,520
Vacaciones	-	3,029
	<u>5,427</u>	<u>7,917</u>

- b) El detalle de Obligaciones con la Administración Tributaria es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	US\$ dólares	
Impuesto al valor agregado	590	-
Retención fuente	1,490	873
Retención IVA	540	2,674
	<u>2,620</u>	<u>3,547</u>

- c) El movimiento de participación trabajadores es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	12,071	-
Provisión del año	-	12,071
Pagos	(12,071)	-
Saldo final al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>12,071</u>

12. PATRIMONIO

Capital Social

Está representada por 10,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Accionistas	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. De acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Participación en US\$</u>	<u>%</u>
Naula Gómez Ingrid	Ecuatoriana	5	1	5	0,05%
Samaniego Lituma Manuel Martin	Ecuatoriana	9,995	1	9,995	99,95%
		10,000		10,000	100%

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los ingresos que se generaron en ese año corresponden a la venta de bienes inmuebles por US \$1,143,187 y US \$ 2,110,039 correspondiente al proyecto de Porto Verdella.

A continuación se detallan las ventas realizadas en el 2015 mediante escrituras públicas de compra-venta:

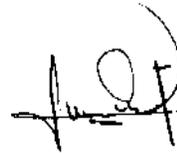
- El 6 de febrero del 2015, mediante escritura pública de compra-venta la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. otorga a favor de la Sra. Albita del Carmen Espinosa Rodriguez un predio urbano, de la MZ. Porto Verd-D, solar #6 con 519,20 m2, ubicado en la ciudad de Machala, urbanización Porto Verdella, precio convenido entre las partes es por US\$120.000 dólares.
- El 14 de Agosto del 2015, mediante escritura pública de compra-venta la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. otorga a favor del Sr. Juan Carlos Rojas Fajardo un predio urbano, de la MZ. Porto Verd-A, solar #2 con 800,20 m2, ubicado en la ciudad de Machala , urbanización Porto Verdella, precio convenido entre las partes es por US\$144.036 dólares.
- El 23 de Septiembre del 2015, mediante escritura pública de compra-venta la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. otorga a favor del Sr. Roque Ivan Andrade Espinoza un predio urbano, de la MZ. Porto Verd-B, solar #5 con 599,80 m2, ubicado en la ciudad de Machala , urbanización Porto Verdella, precio convenido entre las partes es por US\$150.000 dólares.
- El 2 de Diciembre del 2015, mediante escritura pública de compra-venta la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. otorga a favor de la compañía Burneo & Asociados S.A., un predio urbano, de la MZ. Porto Verd-A, solar #13 con 601,90 m2, ubicado en la ciudad de Machala , urbanización Porto Verdella, precio convenido entre las partes es por US\$165.000 dólares.
- El 2 de Diciembre del 2015, mediante escritura pública de compra-venta la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. otorga a favor de la compañía Burneo & Asociados S.A., un predio urbano, de la MZ. Porto Verd-A, solar #12 con 602,52 m2, ubicado en la ciudad de Machala , urbanización Porto Verdella, precio convenido entre las partes es por US\$165.000 dólares.
- El 11 de Diciembre del 2015, mediante escritura pública de compra-venta la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. otorga a favor del Sr. Ricardo Andrés Rojas, un predio urbano, de la

MZ. Porto Verd-A, solar #3 con 800.84 m2, ubicado en la ciudad de Machala , urbanización Porto Verdella, precio convenido entre las partes es por US\$144.151

- El 30 de Diciembre del 2015, mediante escritura pública de compra-venta la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. otorga a favor de la Srta. Maide Joselita Jaramillo Bustamante, un predio urbano, de la MZ. Porto Verd-C, solar # 3 con 793,40 m2, ubicado en la ciudad de Machala , urbanización Porto Verdella, precio convenido entre las partes es por US\$144.151



Sra. Maria Bolivia Naula Gómez
Gerente General



Lcda. Lida Fabiola Quinde Serrano
Contadora