

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS -
ORTHIDS C. LTDA.**

**Estados Financieros bajo Normas Internacionales de
Información Financiera – NIIF Pymes
Por los períodos terminados al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
Informe de los Auditores Independientes.**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

1. Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA. al 31 de diciembre del 2015, que comprenden el Estado de Situación Financiera y los correspondientes Estados de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF Pymes y Normas Internacionales de Contabilidad - NIC y disposiciones de la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros. 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 error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener certeza razonable de que si los Estados Financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos selectivos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error material en los Estados Financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas y principios contables utilizados son apropiados y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente, competente y apropiada para afirmar nuestra opinión de auditoría.



4. Opinión

En nuestra opinión los Estados Financieros descritos en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos de sus aspectos importantes la situación financiera de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA. al 31 de diciembre del 2015 y los resultados de sus operaciones, los Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

5. Asunto de énfasis.

5.1 Mediante resolución No. UAF-DG-2014-002, publicada en el registro oficial el 03 de julio del 2014, en el artículo No. 1 se establece que "los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar hasta el 15 de julio del 2015" a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) el informe requerido por esta entidad.

La compañía no ha reportado la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por el año 2015 a la Unidad de Análisis Financiero (Ver Nota 15).

6. Informe sobre otros requisitos legales y reguladores.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 se emite por separado, una vez que la Administración de la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

Guayaquil, marzo 14 del 2016.

SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT
SC - RNAE - 852

CPA. Elizabeth Rodríguez, Msc.
Representante Legal

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014

Expresado en dólares

ACTIVO	Notas	Diciembre 2015	Diciembre 2014
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	59.839	165.567
Activos Financieros, neto	4	25.517	41.309
Inventarios	5	891.970	968.664
Activos por Impuestos Corrientes		199	1.140
Total activo corriente		977.525	1.176.677
Activo no corriente			
Propiedades y equipo neto	6	14.741	20.547
Propiedades de inversión	7	655.397	655.397
Total activo no corriente		670.138	675.944
Total activos		1.647.663	1.852.621
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos Financieros	8	134.107	6.688
Otras Obligaciones corrientes	9	11.195	8.715
Total pasivos corrientes		145.302	15.403
Pasivo no Corriente			
Pasivos Financieros	8	918.105	1.293.889
Total pasivos no corrientes		918.105	1.293.889
Total pasivos		1.063.407	1.309.292
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	5.000	5.000
Reservas		31.995	-
Resultados acumulados		506.335	506.334
Resultados del ejercicio		40.926	31.995
Total patrimonio neto		584.256	543.329
Total pasivos y patrimonio neto		1.647.663	1.852.621


Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General


Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES

Por los Periodos Terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014

Expresado en dólares

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	11	170.614	229.005
Costo de ventas		(78.018)	(122.191)
Utilidad bruta		<u>92.596</u>	<u>106.814</u>
Gasto de operación y financieros			
Gastos administrativos y ventas	12	(30.170)	(56.197)
Gastos Financieros		(27)	(20)
Total gastos de operación y financiero		<u>(30.197)</u>	<u>(56.217)</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		62.399	50.597
15% Participación de trabajadores en las utilidades	13	(9.360)	(7.589)
Impuesto a la renta causado	13	(12.113)	(11.013)
Resultado del ejercicio		<u>40.926</u>	<u>31.995</u>



Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General



Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.L.TDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
 Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares)

	Capital	Reserva Legal	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2014	5.000	-	414.521	69.493	489.014
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	69.492	(69.492)	-
Absorción de pérdidas	-	-	22.320	-	22.320
Resultado del ejercicio	-	-	-	31.995	31.995
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	5.000	-	506.333	31.996	543.329
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	31.996	(31.996)	-
Apropiación de reserva legal	-	1.000	(1.000)	-	-
Apropiación de reserva fiscalitaria	-	30.995	(30.995)	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	40.926	40.926
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	5.000	31.995	506.334	40.926	584.255


Victor Antonio Rojas Narvaiz
 Gerente General


Ing. Cony Miryam Agüía Huiracocha
 Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014

Expresado en dólares

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes por actividades de operación	312.916	359.556
Cobros por actividades de operación	<u>312.916</u>	<u>359.556</u>
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(30.252)	(60.460)
Pago a y por cuenta de los empleados	(12.609)	(18.606)
Impuestos a las ganancias pagados	-	(12.910)
Pagos por actividades de operación	<u>(42.861)</u>	<u>(91.976)</u>
Efectivo neto provisto de actividades de operación	<u>270.055</u>	<u>267.580</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Efectivo pagado a socios	(375.783)	(257.611)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(375.783)</u>	<u>(257.611)</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(105.728)</u>	<u>9.969</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	<u>165.567</u>	<u>155.598</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>59.839</u>	<u>165.567</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>105.728</u>	<u>(9.969)</u>



Victor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General



Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E
IMPUESTO A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENDA	62.399	50.597
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(15.667)	1.923
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	5.806	20.325
Ajustes por gasto por Impuesto a la Renta	(12.113)	(11.013)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(9.360)	(7.589)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	223.323	215.060
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar clientes	15.792	202.225
Disminución en inventarios	76.691	99.380
(Incremento) Disminución en activos por impuestos corrientes	941	(1.140)
Incremento en cuentas por pagar comerciales (Disminución) Incremento en otras cuentas por pagar	1.850	5.086
Incremento en beneficios a empleados	2.487	(20.289)
Disminución en anticipos de clientes	(7)	332
Flujos de efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	125.569	(70.534)
	<u>270.055</u>	<u>267.580</u>


Víctor Antonio Rojas Naranjo
Gerente General


Ing. Com. Miryam Agila Huiracocha
Contadora

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida en Guayaquil el 14 de septiembre del 2007, ante el Abogado Eduardo Falquez Ayala, Notario Público Séptimo del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Machala el 26 de Septiembre del 2007, y aprobada mediante Resolución No. 07.M.DIC.0238 de la Superintendencia de compañías el 21 de Septiembre del 2007. Su actividad principal es la construcción de viviendas, desde el mayor volumen de venta lo tiene del edificio Orquídea Uno.

Mediante escritura pública celebrada el 20 de agosto del 2009, se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal al edificio denominado ORQUIDEAS UNO ubicado en la urbanización Unoro Solar 1.

Mediante Acta de Junta Universal de Socios celebrada el 14 de Enero del 2013, resuelven ampliar y reformar el objeto social de la Compañía, con la actividad de alquiler de bienes inmuebles.

La compañía, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA. mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Machala, con RUC 0791728525001.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- **Base de presentación.** - Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).
- **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 para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se mencionan a continuación:

2.1 Estimaciones efectuadas por la Gerencia:

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF para Pymes, 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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

2.2 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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

2.3 Activos financieros y pasivos financieros

2.3.1 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 o servicios 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 **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA** es de hasta 15 días plazo, y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

2.3.2 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.

Los 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.

2.4 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.

2.5 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 construcción.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- Terreno para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados en un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. Para su valorización se utiliza el método de costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a los desembolsos efectuados en virtud de los contratos celebrados, y su valorización se realiza al costo.
- Inventarios de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, estos se registran al costo.

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).

2.6 Servicios y otros pagos anticipados

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

2.7 Propiedad y equipo neto

Medición Inicial

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

Medición Posterior

La compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta 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:

Propiedad y Equipo	Años	Porcentaje %
Muebles y enseres	10	10%
Vehículos	5	20%

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

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 periodo 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.

2.8 Propiedades de Inversión

De acuerdo a la Sección 16 NIIF-Pymes, son propiedades de inversión los terrenos o edificios, (considerados en su totalidad o en parte, o ambos) los cuales son destinados para obtener rentas o plusvalías. Las Propiedades de Inversión no serán usadas en la producción de bienes o servicios ni para fines administrativos, ni para su venta en el transcurso de las actividades ordinarias.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación, o cuando las propiedades de inversión quedan permanentemente retiradas de uso, y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

2.9 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.

2.10 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 supera los 30 días.

2.11 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.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

2.12 Provisiones por Beneficios a Empleados

Según la NIC 19, 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.

La provisión del desahucio será reconocida al momento de indemnizar al empleado cuando éste se retire de la Compañía.

2.13 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.

2.14 Impuestos: Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que será recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes, son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para los años 2015 y el año 2014.

La gerencia evalúa periódicamente la posición mundial en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

2.15 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse el 5% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.16 Reconocimiento de ingresos

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.

Se aplicará la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias cuando la compañía suscriba dichos contratos para la ejecución de las obras.

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y costos con referencia al estado de terminación del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecución del estado de terminación en que se encuentre, con lo que se revelará el importe de los ingresos de actividades ordinarias, de los gastos y de los resultados que pueden ser atribuidos a la porción del contrato ya ejecutado.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en dólares)

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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:

	2015	2014
	US\$ dólares	
<u>Banco</u>		
Mochala S.A.	59.839	165.567
	<u>59.839</u>	<u>165.567</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS, Netos

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

	2015	2014
	US\$ dólares	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	a) 25.517	41.309
	<u>25.517</u>	<u>41.309</u>

a) Corresponde a saldos por la venta de departamentos ubicados en el edificio Orquideas Uno

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en dólares)

5. INVENTARIOS

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

	2015	2014
	US\$ dólares	
Inventario de Productos terminados		
Obras en Construcción Edificio 1	253.151	323.824
Terrenos Orquídeas 1	91.007	97.025
	<u>344.158</u>	<u>420.849</u>
Inventario de Productos en proceso		
Obras en construcción Edificio 2	414.812	414.812
Terrenos Orquídeas 2	133.000	133.000
	<u>547.812</u>	<u>547.812</u>
	<u>891.970</u>	<u>968.661</u>

(1) El movimiento del inventario de productos terminados se detalla a continuación:

	Edificio Orquídeas 1		
	Construcción	Terreno	Total inmueble
Saldo inicial al 31/12/2014	323.823	97.025	420.848
Costo de Venta	(70.672)	(6.018)	(76.690)
Saldo final al 31/12/2015 (a)	<u>253.151</u>	<u>91.007</u>	<u>344.158</u>

6. PROPIEDAD y EQUIPO

Un resumen de propiedad y equipo neto, fue como sigue:

	Saldos al	Movimientos		Saldos al
	01/01/2015	Adiciones	Transferencias	31/12/2015
Muebles y enseres	53.605	-	-	53.605
Vehículos	83.179	-	-	83.179
Subtotal	<u>136.784</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136.784</u>
Depreciación acumulada	(116.237)	(5.806)	-	(122.043)
Total	<u>20.547</u>	<u>(5.806)</u>	<u>-</u>	<u>14.741</u>

	Saldos al	Movimientos		Saldos al
	01/01/2014	Adiciones	Transferencias	31/12/2014
Muebles y enseres	53.605	-	-	53.605
Vehículos	83.179	-	-	83.179
Subtotal	<u>136.784</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136.784</u>
Depreciación acumulada	(95.712,00)	(20.525,00)	-	(116.237,00)
Total	<u>41.072</u>	<u>(20.525)</u>	<u>-</u>	<u>20.547</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>01/01/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas x/o</u> <u>baixs</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2015</u>
Terreno La Rosta	655,397	-	-	655,397
Total	<u>655,397</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>655,397</u>

8. PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Anticipo de clientes	a) 125,569	-
Cuentas y documentos por pagar a locales	-	117
Préstamos de socios	8,538	6,571
	<u>134,107</u>	<u>6,688</u>

a) Corresponde principalmente a anticipos entregados por la Sra. Glenda González Serrano por US\$125,000.

LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el pasivo financiero se conforma como sigue:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Victor Rojas	918,105	1,293,889
	<u>918,105</u>	<u>1,293,889</u>

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de Otras obligaciones corrientes se resume a continuación:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Participación de trabajadores por pagar del ejercicio	a) 9,360	7,590
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	b) 869	-
Con la Administración Tributaria	563	716
Por beneficios de ley a empleados	325	332
Con el IESS	78	77
	<u>11,195</u>	<u>8,715</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en dólares)

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación...)

a) El movimiento de la provisión para 15% participación de trabajadores fue como sigue:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Saldo al 01 de enero del	7.590	15.163
Provisión del año	9.360	7.590
Pagos	(7.590)	(15.163)
Saldo al 31 de diciembre del	9.360	7.590

b) El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Saldo inicial al 1 de enero del	795	12.910
Provisión del año	(12.113)	(11.013)
Pagos	-	(12.910)
Anticipos Imp. Renta pagados	8.232	-
Compensación con impuestos retenidos y anticipos	2.217	11.808
Saldo final al 31 de diciembre del	(869)	795

10. PATRIMONIO

Capital Social

Está representada por 500 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 10,00 cada una.

	No. De acciones	Valor nominal	Participación en	
			US\$	%
Rojas Narinjo Victor Antonio	490	10	4.900	98%
Rojas Valle Karla Anabel	5	10	50	1%
Rojas Valle Victor Antonio	5	10	50	1%
	500		5.000	100%

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en dólares)

11. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2015 los ingresos que se generaron corresponden a la venta de dos bienes inmuebles, arriendos de departamentos, cobro de alicuotas, los cuales detallamos a continuación:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Venta de departamento	120.000	186.499
Arriendo de departamento	7.780	16.420
Alicuotas	1.220	4.180
Arriendo de oficinas 12%	41.614	21.607
Reembolso por Ventas	-	299
	<u>170.614</u>	<u>229.005</u>

Con fecha dos de septiembre del dos mil quince y mediante escritura pública de compraventa la compañía da en venta un departamento signado con el número 301 ubicado en la tercera planta alta del Edificio Las Orquídeas Uba, a favor del señor Ray Rómulo Cuesta Niemes y Estefanía Xiomara Suarez Flores y Banco de la Producción, cuya cuantía asciende a \$140.000.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de los gastos de administración reportados en los Estados Financieros se detalla a continuación:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Depreciaciones	5.361	20.523
Sueldos y Salarios	4.333	3.224
Aporte al IESS	1.298	696
Beneficios Sociales	679	551
IVA Pagado	862	5.367
Honorarios Profesionales	9.800	17.500
Pedidos Urbanos	5.778	6.650
Varios gastos de administración	2.059	1.686
	<u>30.170</u>	<u>56.197</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
 (Expresado en dólares)

13. IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la utilidad según Estados Financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2015	2014
	US\$ dólares	
Utilidad (pérdida) antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	62.399	50.597
15% Participación trabajadores por pagar	(9.360)	(7.589)
Gastos no deducibles	2.020	1.686
Base Imponible	55.060	44.694
22% de Impuesto a la renta Causado	(12.113)	(9.833)
Anticipo determinado	(9.612)	(11.013)
Saldo del anticipo determinado	(1.380)	-
Retenciones en la fuente	2.217	1.380
Anticipo pagado Impuesto a la Renta	-	10.428
Crédito tributario de años anteriores	795	-
Saldo a favor del contribuyente	(869)	795

Tarifa de Impuesto a la Renta

De acuerdo al Art. 37(Tarifa de Impuesto a la Renta) reformado mediante la Ley Orgánica De Incentivos a La Producción y Prevención Del Fmude Fiscal mediante Suplemento del Registro Oficial 405, 29-XII-2014

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. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

Impuestos Diferidos

De acuerdo al Art. (...) Impuestos diferidos, establece 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:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUÍDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

1. Valor Neto Realizable de Inventarios
2. Pérdidas esperadas en Contratos de Construcción
3. Depreciación del Costo por Desmantelamiento
4. Deterioro de Propiedades, Planta y Equipo
5. Provisiones no tratadas por la normativa tributaria en otros artículos
6. Medición de Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta
7. Amortización de Pérdidas Tributarias
8. Créditos Tributarios no Utilizados

Reinversión de Utilidades

De acuerdo al Art. 51 de la RLRTI, y del Art. 37 de la LRTI establece que: " En los casos que la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sin inferior al 50%, previamente se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, resultante de la división del total del impuesto causado para la base imponible, sin considerar la reducción por reinversión y sobre dicha tarifa aplicar la reducción..."

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2015 la compañía realizó transacciones con partes relacionadas, que corresponde a préstamo que hace el Sr. Victor Rojas como financiamiento para la construcción de inmuebles.

15. CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION

Según la resolución UAF-SG-2013-0013 del 24 de diciembre del 2013 resuelve reformar la resolución UAF-DG20120035, en los siguientes términos:

La Unidad de Análisis Financiero del Consejo Nacional contra el lavado de activos, informa que los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, que se ha prorrogado la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a informar a la UAF.

Mediante resolución No. UAF-DG-2014-002, publicada en el registro oficial el 03 de julio del 2014, en el artículo No. 1 se establece que "los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar hasta el 15 de julio del 2015" a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) el informe requerido por esta entidad

Los sujetos obligados que se dediquen a la construcción, inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar los siguientes reportes:

1.- Reporte de Operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativa de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuvier constancia material del intento del hecho

2.- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días, y,

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

3.- Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

La Compañía a la fecha de este informe no ha reportado la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por los años 2015 y 2014 a la Unidad de Análisis Financiero - UAF.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2016 y la fecha de emisión de este informe 14 de marzo del 2016 no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efectos importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

17. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.
