



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACION RIOS GUAYAS CLUB CALLE 3ERA - MZA E - VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

VIGERANO S. A.

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

CONTENIDO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB: MZA. E CALLE TERCERA, VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas
VIGERANO S.A.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de VIGERANO S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría.

Base para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2014, tal como se explica en la Nota 9, a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía: Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar a compañías relacionadas, por US\$ 1.642.801 y US\$ 3.034.089 respectivamente, dichos saldos no estaban conciliados.- A la fecha del presente informe la Administración de la Compañía y el área de contabilidad se encuentran en fase final del análisis y conciliación de los referidos saldos.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar a las compañías relacionadas, ni sobre las transacciones con partes relacionadas ni sus efectos en resultados sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

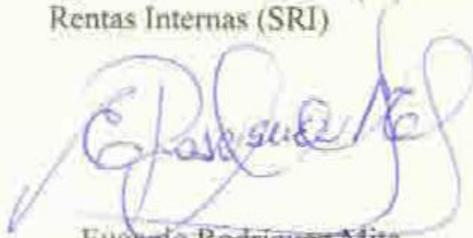
En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *base para calificar la opinión*, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Enfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2014, fue contratada el 4 de diciembre del 2014.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron por la administración el 12 de junio del 2015, el atraso se originó por el período de transición al reestructurar la compañía el departamento de contabilidad.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2014, de VIGERANO S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos complementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)



Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM.

RNAE 200 RNC No. 10.754

Guayaquil, 27 de julio del 2015

VIGERANO S.A
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADOS EN DOLARES E.U.A

ACTIVOS		Al 31 de Diciembre 2014	Al 31 de Diciembre 2013
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 8	93.513	482.168
INVERSIONES EN CERTIFICADOS DE DEPOSITOS		0	1.300.000
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 9	1.642.801	604.472
CUENTAS POR COBRAR -CLIENTES		11.642	7.212
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 10	785.985	716.210
CREDITO TRIBUTARIO E IMPUESTO A LA RENTA		0	65.023
OTROS ACTIVOS	NOTA 11	569.971	54.745
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.103.913	3.429.780
ACTIVOS NO CORRIENTES			
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	NOTA 9	224.050	0
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL -ETINAR		0	224.050
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 12	9.548.466	10.305.016
OTROS ACTIVOS		7.001	7.001
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		9.779.523	10.536.073
TOTAL ACTIVOS		12.883.436	13.965.853
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
OBIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 13	2.773.570	1.560.000
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	NOTA 14	692.074	367.136
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 9	3.034.089	4.039.629
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 10	83.108	126.459
ANTICIPOS DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 17	2.538.280	4.566.822
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 18	2.662	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		262.653	136.819
OTROS APORTES POR PAGAR	NOTA 19	873.522	873.522
TOTAL PASIVOS		10.259.348	11.670.387
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 20	300.800	300.800
APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	NOTA 21	1.444.970	1.444.970
RESERVA LEGAL	NOTA 22	68.041	37.016
RESULTADOS ACUMULADOS		342.791	267.569
PERDIDAS ACUMULADAS DE AÑOS ANTERIORES		(61.135)	(61.135)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		328.629	310.296
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		2.624.095	2.295.466
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		12.883.436	13.965.853

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. GUILLERMO JOLVIN A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc# 0913044376001

VIGERANO S.A
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADO EN DOLARES E.U.A

		2014	2013
ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS			
INGRESOS POR VENTAS:		6.022.858	4.716.409
OTROS INGRESOS		47.214	254.292
TOTAL INGRESOS	NOTA 24	<u>6.070.072</u>	<u>4.970.699</u>
COSTOS DE INMUEBLES VENDIDOS	NOTA 24	3.427.039	4.287.369
MARGEN BRUTO		<u>643.033</u>	<u>663.326</u>
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACION		111.116	(51.802)
GASTOS FINANCIEROS		29.020	42.166
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	NOTA 25	<u>140.136</u>	<u>194.058</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN		<u>502.897</u>	<u>469.268</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	NOTA 18	(75.434)	(71.391)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>427.463</u>	<u>397.877</u>
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 18	(98.834)	(88.631)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>328.629</u>	<u>310.246</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>328.629</u>	<u>310.246</u>

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

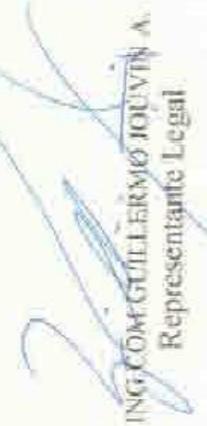

ING.COM GUILLERMO JOUVINA
 Representante Legal


ING.COM PILAR ORTIZ PINELA
 Contadora Ruc # 0913044376001

VIGERANO S.A
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

	Capital Social	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Perdidas Acumuladas de Años Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total
SALDOS AL 31-12-2012:	300.800	1.444.970	10.621	87.388	(61.135)	202.676	1.985.220
TRANSFERENCIA A RESERVA LEGAL 2012	-	-	26.295	(26.295)	-	-	-
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES 2012	-	-	-	202.676	-	(202.676)	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2012	-	-	-	-	-	310.247	310.247
SALDOS AL 31-12-2013:	300.800	1.444.970	37.016	263.569	(61.135)	310.247	2.295.467
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES DEL 2013	-	-	-	310.247	-	(310.247)	-
TRANSFERENCIA DE RESERVA LEGAL	-	-	31.023	(31.023)	-	-	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014	-	-	-	-	-	328.629	328.629
SALDOS AL 31-12-2014	300.800	1.444.970	68.041	542.791	(61.135)	328.629	2.624.095

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.


ING. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


ING. OMAR PINEL
 Contadora RUC # 0913044376001

VIGERANO S.A
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADOS EN DÓLARES DE E.U.A

	<u>Ejercicio</u>	<u>Ejercicio</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	2014	2013
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(290.724)	(6.768.070)
DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS, NETO	(2.043.919)	987.822
COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	(633.300)	5.660.874
RETENCIONES EN LA FUENTE	-	(66.291)
GASTOS FINANCIEROS	(29.020)	-
IMPUESTOS A LAS GANANCIAS PAGADOS	(96.172)	(88.671)
DECREMENTO DE INVERSIONES EN BANCOS	<u>1.500.000</u>	<u>(1.252.648)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1.602.225)	(1.126.953)
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
INCREMENTOS DE OBLIGACIONES BANCARIAS, NETO DE PRETAMOS Y PAGOS	<u>1.213.370</u>	<u>(1.560.000)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1.213.370	(1.560.000)
EFFECTO NETO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
(DECREMENTO) INCREMENTO NETO DURANTE EL AÑO	(388.855)	433.047
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	<u>482.168</u>	<u>49.121</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	<u>93.313</u>	<u>482.168</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

VIGERANO S.A
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A
(Continuación)

	Ejercicio	Ejercicio
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADOS EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	328,620	310,247
AJUSTES - GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO		
PROVISIÓN PARA 18% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	75,434	90,300
PROVISIÓN IMPUESTO A LA RENTA, NETO DE PAGO	<u>2,662</u>	<u>88,631</u>
	78,096	159,021
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(INCREMENTO) EN CUENTAS POR COBRAR	(4,431)	0
(INCREMENTO) DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS, NETO	(2,043,919)	987,822
(INCREMENTO) DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(585,001)	92,077
DECREMENTO (INCREMENTO) COSTO DE OBRAS EN PROGRESO	750,550	(3,720,183)
(DECREMENTO) / INCREMENTO ANTICIPO DE CLIENTES PROMITENTES COMPRADORES	(2,028,542)	2,532,327
DECREMENTO EN INVERSIONES	1,500,000	(1,252,648)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN RETENCIONES E IMPUESTO A LA RENTA	65,023	(60,291)
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	324,939	0
INCREMENTOS EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(25,216)	28,156
(DECREMENTO) INCREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>(118,785)</u>	<u>2,523</u>
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	<u>(2,008,950)</u>	<u>(1,896,221)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1,602,225)</u>	<u>(1,126,953)</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.


ING.COM GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


ING.COM PILAR ORTIZ PINELA
 Contadora Ruc # 0913044376001

VIGERANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

La Compañía VIGERANO S.A., se constituyó el 15 de Marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil. El plazo de duración de la Compañía es de cien años contados a partir del veinte de Junio del 2001.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.- VIGERANO S.A., es una sociedad anónima que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el Expediente: 104611-2001.- El Domicilio de VIGERANO S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges Edificio Centrum Piso 7 oficina No 407.

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992168323001 y autoriza como actividad económica: Actividades de Construcción. El SRI dispuso a la Compañía VIGERANO S.A., la exclusión del Registro de Contribuyentes Especiales, según Resolución No NAC- PCTR SGE11-00446 emitida el 16 de Diciembre del 2011.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 12 de junio del 2015.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de VIGERANO S. A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014. Estados Financieros preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) y se expresan en US\$ por cuanto se incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen, incluye los sobregiros bancarios.

2.1.2 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

2.1.3 Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.2 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando La compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.3 Beneficios definidos a empleados

2.3.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio El costo de La Compañía mantiene un plan de beneficios definidos post empleo que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio, según las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito. La administración de la Compañía no considera necesario dicha provisión por cuanto el efecto no es material al 31 de diciembre del 2014.

2.3.2 Participación a trabajadores - La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.4 Reconocimiento de ingresos.- Los principales ingresos de la Compañía se originan por venta de villas - Se registran al valor razonable, una vez completada la formal transferencia de dominio, transferencia que se cumple con la respectiva escritura pública, una vez que el Promitente comprador cumple con todas sus obligaciones, especialmente el pago total convenido, considerando descuentos, bonificación o rebajas comerciales que la compañía puede otorgar.

2.5 Costos y Gastos.- Los costos y gastos de administración y ventas, se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. Los costos de construcción de las obras, se reconocen hasta la terminación de las villas y el respectivo costo de venta, cuando se transfiere el dominio mediante escritura pública formal otorgada a favor del cliente.

2.6 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.

2.7 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.7.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. La Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2013.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.7.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.7.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo

financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo - Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio entre 8 y 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

2.8.1 Baja de un pasivo financiero – La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que al 31 de diciembre del 2014 no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

2.9.1 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros consolidados.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2014 o posteriormente

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 Entidades de Inversión. Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, sino que mida las subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados en sus estados financieros separados y consolidados. La Compañía no tiene subsidiarias consideradas entidades de inversión.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año. Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.9.1 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros (continuación)

NIIF 13 - Medición del Valor Razonable

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos basados en acciones, los cuales están dentro del ámbito de aplicación la NIIF 2, pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 - Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la compañía aplicó la NIIF 13 durante el año 2014, en la parte que es similar a la *NIC 39 Instrumentos Financieros- Reconocimiento y medición*, norma que aún está vigente.

Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del periodo y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como el "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del periodo y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del periodo cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del periodo, la utilidad integral y el resultado integral total.

Las mejoras anuales a las NIIF 2009 - 2012 han presentado una serie de modificaciones a las NIIF. Las modificaciones que son relevantes para la Compañía son las modificaciones a la NIC 1 con respecto a cuándo se requiere un estado de situación financiera al principio del periodo anterior (tercer estado de situación financiera) y las notas relacionadas a presentar.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5 reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la Obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Gerencia de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 11 Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para determinar cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de combinaciones de negocios de la NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requisitos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente es aportado a la operación conjunta por una de las partes que participa.

También se requiere a un operador conjunto, revelar la información relevante solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios. Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva, para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Gerencia de la compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- (a) Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- (b) Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.9.2 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente.

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41: Agricultura: Plantas Productoras

Las modificaciones a la NIC16 y NIC 41 definen el concepto de planta productora y requieren que los activos biológicos que cumplan con esta definición sean contabilizados como propiedad, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16, en lugar de la NIC 41. El producto agrícola de plantas productoras se sigue contabilizando según la NIC 41. La Compañía no se dedica a actividades agrícolas.

Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se preste el servicio o atribuirlos a los periodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

2.9.3 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 2 :(i) cambian las definiciones de “condiciones necesarias para la irrevocabilidad de la concesión” y “condiciones de mercado” y (ii) añaden definiciones para “condiciones de rendimiento” y “condiciones de servicio”, que anteriormente se encontraban incluidas en la definición de “condiciones de irrevocabilidad de la concesión”. Las modificaciones a la NIIF 2 se encuentran vigentes para transacciones de pagos basados en acciones, en los que la fecha de otorgamiento es el 1 de julio de 2014 o posterior.
- Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la contraprestación contingente, clasificada como un activo o pasivo, debería medirse a valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, independientemente de que la consideración contingente sea un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9, de la NIC 39, o un activo o

pasivo no financiero. Los cambios al valor razonable (que no se traten de ajustes de la medición del periodo) deberían reconocerse como ganancias o pérdidas. Las modificaciones a la NIIF 3 se encuentran vigentes para combinaciones de negocios en los que la fecha de adquisición sea el 1 de julio del 2014 o posterior.

- Las modificaciones a las bases para las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que la emisión de esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasa de interés establecida, a los importes de las facturas sin descontar, cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.
- Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 eliminan ciertas inconsistencias en la contabilidad de depreciación y/o amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas clarifican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente con la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización y/o depreciación acumulada es la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.
- Las modificaciones a la NIC 24 clarifican que una empresa administradora que provee de servicios de personal clave de la gerencia a la entidad que informa, es una parte relacionada de dicha entidad informante. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones con partes relacionadas, los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la empresa administradora por proporcionar servicios de personal clave de la gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación. La Gerencia de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

- Las modificaciones a la NIIF 3 clarifican que esta norma no aplica a la contabilización de formación de todo tipo de acuerdo conjunto en los estados financieros de dicho acuerdo conjunto.
- Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción del portafolio de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros en una base neta, incluye a todos los contratos que están dentro del alcance de, y
- contabilizados de acuerdo con la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, la aplicación de ambas normas puede ser requerida. Por lo tanto, una entidad que adquiera una propiedad de inversión debe determinar si:

- a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y,
- b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3.

La Gerencia de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

4. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son

revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Años	% anual
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,7
2014	3,7

6. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

Adquisición de terreno sin urbanizar mediante escritura pública de permuta

En Guayaquil, el 15 de julio del 2002, las Compañías Vigerano S.A. y Estancias Cerro Azul S.A., celebraron mediante escritura pública, un contrato de permuta, primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, contrato de permuta, de cuantía indeterminada.

Antecedentes.- Estancias Cerro Azul S.A. era propietaria de un macrolote de terreno sin urbanizar ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total aproximada del macrolote es de 736,063,99 m² (los linderos y mensuras se describen en el referido contrato), identificado en el catastro municipal con el código 960020002.- Del área señalada se descuenta el área de manglar de aproximadamente 23,257,41 m².- También se excluyen 28,879,39 m² que le corresponden a la promesa de compraventa otorgada anteriormente a la Cooperativa de Viviendas de la Armada Nacional. Terreno ubicado en el kilómetro 13,5 vía a la Costa.

Estancias Cerro Azul transfiere la propiedad de los referidos terrenos sin urbanizar a Vigerano S.A. y recibirá a cambio un porcentaje de tales terrenos cuando estén debidamente urbanizados, útiles y vendibles; del predio permutado le corresponden inicialmente 74 % a Vigerano S.A. y el 26 % a Estancias Cerro Azul, pudiendo llegar al 78 % y 32 % respectivamente.

A continuación se describen las principales cláusulas del referido contrato de Permuta:

- El plazo para el Proyecto de Urbanización es de 15 años contados a partir de la fecha del permiso de construcción de la primera etapa del Proyecto de Urbanización; se prorrogará automáticamente por situaciones imprevistas o inevitables como casos fortuitos o de fuerza mayor, previo acuerdo.
- Vigerano se obliga en el siguiente avance de obra del Proyecto de Urbanización: Después del quinto año un 12 % de la obra.- Después del octavo año un 20 %.- Después del décimo año un 32 %.- Hasta los quince años estará concluido el Proyecto de Urbanización.- Se establece que de no cumplirse el avance de obra, Estancias Cerro Azul notificará el hecho, teniendo las partes el plazo de noventa días para acordar la terminación del contrato o la fijación de nuevos plazos.

- En caso de terminación del contrato se devolverán los terrenos sin urbanizar, sin indemnización o pago entre las partes.- En el caso que las Compañías acepten vender terrenos sin urbanizar o suburbanizados, las partes han convenido que por concepto de trabajos preliminares (diseños, permisos, etcétera) Vigerano tendrá derecho al 8 % del terreno que se liquide.- Por movimiento de tierras tendrá derecho al 25 %- Por trabajos de alcantarillado, sanitario y pluvial, Vigerano tendrá derecho a que Estancias Cerro Azul, le reconozca el 18 % del terreno y así sucesivamente se especifican la liquidación de varias obras en proceso, dichos avances serán certificados por el fiscalizador de obra designado por Estancias Cerro Azul.
- Vigerano debe preparar un reporté trimestral del estado del proyecto.- Designar un fiscalizador de obra.- Mantener una Hipoteca Abierta a favor de Estancias Cerro Azul.
- Vigerano asume por su cuenta y cargo exclusivo, la ejecución del Proyecto de Urbanización por etapas en el referido macrolote, y desarrollar un Proyecto de Urbanización de tipo medio hasta alto, según lo permitan las condiciones del mercado inmobiliario, Proyecto de Urbanización que será aprobado por Estancias Cerro Azul.- En quince años se ha proyectado la terminación del Plan Maestro denominado Urbanización TERRA NOSTRA dividida en 7 etapas identificadas como macrolotes desde la letra A hasta la letra T, de los cuales el 70 % sería área vendible.
- Someter a la aprobación de Estancias Cerro Azul el plan maestro de desarrollo del Proyecto de Urbanización, así como sus posteriores modificaciones y no de los macrolotes en particular.- Iniciar los trabajos de la vía o caminos de accesos en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de la permuta.
- Encargarse de la comercialización y venta en el porcentaje que le corresponda en los terrenos y edificaciones.
- Cuando Vigerano venda terrenos asignados a Estancias Cerro Azul y que ésta le haya autorizado a vender, ésta última se obliga a reconocer a la mandataria el 3 % del valor neto de la comisión por venta después de deducir los impuestos de ley.- Comisión que será pagada en la forma como se pague el precio del terreno vendido.
- En las ventas de terrenos que le correspondan a Estancias Cerro Azul y que se vendan a terceros todos los costos de transferencias, serán asumidos por las personas a quienes se hayan vendido.
- Inmediatamente después de que Vigerano obtenga la aprobación del plan maestro del Proyecto de Urbanización y que hubiere ejecutado trabajos del Proyecto de Urbanización equivalente al 30 % de la primera etapa, Estancias Cerro Azul cancelará la Hipoteca que graba los terrenos de la primera etapa.- Todos los costos que se originen por el levantamiento de Hipoteca, correrán por cuenta de Vigerano.- Así mismo Estancias Cerro Azul levantará la hipoteca que graba la segunda etapa cuando compruebe un avance de obra del 35 % y así sucesivamente continuará levantando la hipoteca hasta el Proyecto de Urbanización de todas las etapas acorde al plan maestro.
- En caso de discrepancias relacionadas con la interpretación o cumplimiento de este convenio las partes podrán acudir a la mediación amigable de la Cámara de Construcción de Guayaquil.- En caso de persistir la discrepancia se someten al arbitraje de los tribunales arbitrales de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El referido proyecto urbanístico, se denomina TERRA NOSTRA y fue aprobado en su primera etapa mediante oficio DUAR-CUUS-2002-4015 de Abril 4 del 2002 por la M.I. Municipalidad de Guayaquil y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

7. PLANES DE LA ADMINISTRACIÓN

Al 31 de Diciembre del 2014, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente cinco años del plazo para concretarse por completo el contrato (quince años

a partir del permiso de construcción de la primera etapa en Agosto del 2004).- La Administración considera el buen nivel de expectativas comerciales se mantienen, pese al coyuntural ambiente político y social que vive el país, las expectativas se mantienen por parte de un sector interesante de potenciales clientes con un status socio-económico de nivel medio y de nivel alto.- Considerando la ubicación estratégica de la Urbanización TERRA NOSTRA han resultado positivas las ventas de algunos macrolotes suburbanizados descritos más adelante y también proyectos urbanizados.- la Administración de Vigerano S.A. considera que hasta el 31 de Diciembre del 2014 y en los próximos años el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada.

Es importante la ubicación de la Urbanización está en sector privilegiado de actual y futuro crecimiento, para solventar parte del real déficit habitacional que continúa en la ciudad de Guayaquil y esperan con razonables planes y ejecución de los mismos, lograr recuperar las inversiones en dicho terreno.

Durante el año 2014 la Compañía no vendió ningún Macrolote sin urbanizar.- Cabe explicar que en años anteriores se habían vendido y liquidados los Macrolotes denominados A, B, C, T, D y E que formaban parte del terreno adquirido mediante permuta a Estancias Cerro Azul S.A.- La Administración de la compañía realizó las referidas ventas con la finalidad de que los beneficiarios, empresas promotoras de viviendas, en forma inmediata inicien la construcción de viviendas por cuenta y riesgo de ellos, para acelerar el desarrollo del mercado y la correspondiente plusvalía del referido proyecto (plan maestro) denominado Urbanización TERRA NOSTRA. Si ha desarrollado sus propios proyectos habitacionales los mismos que se describen más adelante.

A la fecha de la emisión de los estados financieros adjuntos, el proyecto se desarrolla en términos normales, sin ningún cambio substancial en relación al año anterior.- La Gerencia considera que la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen del desarrollo normal y de la rentabilidad del proyecto TERRA NOSTRA acordes con los resultados y planes previstos.- La Administración considera que no es posible aún obtener una valoración confiable del resto del Macrolote, porque aún resta un largo plazo para completar la urbanización del referido terreno y el ambiente macroeconómico y social del país, aún se están consolidando, por tanto de acuerdo con normas internacionales de contabilidad, en este caso según *NIC 36 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes*, se considera que existe una razonable contingencia en la culminación del proyecto, no es fácil valorar el terreno en dichas condiciones a pesar de un desarrollo inmobiliario del interesante y nuevo sector.

Cabe indicar que al 31 de Diciembre del 2014, la Administración ha contabilizado como activos los costos de mano de obra y de los materiales, accesorios y estructuras, incurridos en la construcción del proyecto, valores contabilizados en la cuenta Costo de Obra en Proceso y liquidados en la medida que las obras se han terminado y se han vendido, en los términos previsto

7.1 Operaciones y liquidación de resultados de los Conjuntos Residenciales

La Compañía continúa construyendo, preparando, actualmente por intermedio de la Compañía CONSYAR S.A. y por su propio riesgo la parte restante del gran macrolote denominada TERRA NOSTRA, de conformidad con el plan maestro, el mismo que inició la construcción en Agosto del 2004 y espera terminarlo en 15 años a partir de dicha fecha, de acuerdo al contrato de permuta.- Considerando las características del proyecto, la Administración decidió ejecutar en varias etapas y en forma progresiva la urbanización gradual y las respectivas ventas de villas en los conjuntos residenciales planificados y ejecutados por la compañía, excepto por las ventas estratégicas de ciertos macrolotes de terreno suburbanizados, transacciones que se liquidaron inmediatamente en el Estado de Resultados de cada uno de los ejercicios anteriores, operaciones descritas en los párrafos anteriores. Por lo expuesto en su momento se acumulan los costos y gastos de operación y se los liquida conforme se terminan de sub-urbanizar los referidos, macrolotes y/o se termina de urbanizar los terrenos y las construcciones de villas y finalmente se transfieren formalmente dichos inmuebles a los clientes y/o promitentes compradores.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en efectivo de libre disponibilidad de la compañía, incluye sobregiros inversiones a corto plazo en las siguientes instituciones financieras:

	31-12-2014	31-12-2013
CAJA	20,000	20,000
FONDO ROTATIVO	2,800	800
BANCO INTERNACIONAL	29,148	119,592
BANCO PROMERICA	41,565	529,817
	70,713	649,409
SOBREGIROS BANCARIOS	<u>0</u>	<u>(188,041)</u>
	<u>93,513</u>	<u>482,168</u>

9. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por cobrar a partes relacionadas consistían en:

	2014	2013
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS - COMERCIALES		
BONANOVA S.A.	713.220	280.001
LIPIDAVA S.A.	136.706	278.313
ISLA NOK S.A.	39.648	39.648
DENAPOR S.A.	327.605	0
OTROS POR COBRAR LIPIDAVA	415.532	0
SUBTOTAL	(a) 1.642.901	604.422
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		
LISSA MACCHIAVELLO NÚÑEZ	50.868	0
ISABEL MARIA GINATTA CORONADO	173.388	0
SUBTOTAL	(b) 224.056	0
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1.866.957	604.422
CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS - COMERCIALES		
MEGATRAIDING S.A.	1.000	20.000
ETINAR S.A.	2.058.262	2.382.960
ING. ANGEL PROAÑO	25.420	25.420
LISSA MACCHIAVELLO	11.363	11.363
DANIELA MACCHIAVELLO	11.363	11.363
PIERINA MACCHIAVELLO	11.363	11.363
ING. GUILLERMO JUJYIN A.	11.363	11.363
INMOBILIARIA MACCALEMEDA S.A.	903.955	32.105
DENAPOR S.A.	0	1.532.692
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	(a) 3.034.089	4.039.629

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en VIGERANO S.A. Las transacciones comerciales entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a préstamos de efectivo para capital de trabajo efectuadas entre las relacionadas y por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores.- Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses.- la Administración estima que serán liquidados en el periodo siguiente

(a) Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar a relacionadas comerciales

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos de las Cuentas por cobrar y las Cuentas por pagar con las compañías relacionadas, no estaban totalmente conciliados.- A la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, 12 de junio del 2015 la Administración continúa con la fase final del proceso de conciliación de las respectivas Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y de las transacciones con partes relacionadas.

(b) Documentos por cobrar venta de Acciones.

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta del paquete accionario que era de propiedad de VIGERANO S.A. en la compañía ETINAR S.A. Venta a crédito realizada a familiares directos de

los accionistas de VIGERANO S.A. a un plazo de 20 años, con el 6% de interés anual, según contrato firmado con cada uno de los referidos deudores.

Al 31 de diciembre del 2013 estos valores estaban registrados como INVERSIONES EN APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL EN ETINAR S.A.

La Gerencia de la compañía considera que las Cuentas y Documentos por cobrar a las partes relacionadas, no representan riesgos de cobrabilidad y por tanto la compañía no ha registrado provisión para posibles incobrables

10. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
INESA - MACROLOTE R	-	295.206
INESA - MACROLOTE H	144.381	-
INESA - MACROLOTE G	110.850	-
CAN - VER MACROLOTE G	-	101.200
IDROVO WALTER - URBANIZACIÓN PEDRALBES	72.472	71.309
IDROVO WATER - TERRANOSTRA	92.000	22.000
ROMERO BARST SANTIAGO	50.000	-
PROYECTO PLADY	50.000	-
INKATONSA	38.373	-
INESA - MACROLOTE M (CLUB)	38.202	38.202
OTROS	189.708	188.293
	<u>785.985</u>	<u>716.210</u>

La Gerencia de la compañía considera que los Anticipos a proveedores entregados por trabajos y servicios en los proyectos que se están realizando en los macrolotes de TERRANOSTRA, no representan riesgos de cobrabilidad.- Ciertos anticipos se originan en años anteriores, éstos aún no se liquidan por cuanto son obras o proyectos de largo plazo que se están trabajando y ocasionalmente sufren atrasos naturales.- Con los referidos proveedores se tiene una relación de negocios desde algunos años, incluso trabajan en obras de las compañías relacionadas.

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2014	31-12-2013
M.I MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	30.902	30.902
ENCARGO FIDUCIARIO VISTA LAGOS (a)	536.351	0
- HIERRO Y METALES S.A (HIERRO METAL) S.A.		
APORTES - PROYECTO VISTA LAGOS		
OTROS	2.718	31.843
	<u>569.971</u>	<u>54.745</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2014 la compañía había invertido US\$536.351 en el Proyecto VISTA LAGOS, inversión a recuperar contra los resultados del proyecto, una vez que se ejecute la

propiedad del terreno a favor de la compañía HIERRO Y METALES DEL ECUADOR S.A. - HIERROMETAL y las otras condiciones acordadas con ETINAR S.A.

Para el efecto el 25 de mayo del 2014 se constituyó en Guayaquil, EL ENCARGO FIDUCIARIO "VISTA LAGOS", como constituyente inicial la compañía HIERRO Y METALES DEL ECUADOR S.A. - HIERROMETAL y como administradora del fideicomiso la fiduciaria ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. El constituyente inicial será el promotor del CONJUNTO RESIDENCIAL "VISTA LAGOS", el mismo que se levantará dentro de la urbanización PUERTO MOCOLI, en la isla Mocoli, cantón Samborombón, provincia del Guayas.

12. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2014, El Costo de Obras en Proceso, consistía principalmente en los costos acumulados por preparación del terreno para urbanizarlos, por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por la construcción de calles, Seccas y bordillos, trabajos realizados en los macrolotes que restan del gran terreno denominado TERRA NOSTRA,

PROYECTOS	31-12-2013	ADICIONES	Transferencia a Costo de Venta	Reajustes y Reclasificaciones	31-12-2014
MACROLOTES-TERRANOSTRA	1.010.695	118.647		(312.550)	1.716.792
MACROLOTES PLAN MAESTRO	3.706.391	1.397.077			5.103.688
URBANIZACION PEDRAHLES	2.826.577	980.908	(3.660.205)	(147.280)	
URBANIZACION SARRIA TERRANOSTRA VARIOS - SOLARES URBANIZADOS EN DIFERENTES MACROLOTES	131.953	24.177	(156.130)	-	
	1.725.200	2.610.118	(1.610.704)	(628)	2.727.986
	10.305.016	5.130.947	(5.427.039)	(460.458)	9.548.466

Terranostra –Macrolotes –Plan Maestro.- Comprende la acumulación de costos por materiales, mano de obra y servicios de construcción en terrenos sin urbanizar que restan del gran macrolote por ej. Preparación de planos, luego movimientos de tierra y el respectivo desalojo, preparación y construcción de calles, acera y bordillos, obras para servicios públicos y otras obras de infra-estructura para habilitar macrolotes en estado bruto, para más adelante construir conjuntos habitacionales previa aprobación del municipio.

Terranostra –varios solares urbanizados en diferentes macrolotes . Comprende la acumulación de costos en solares ya urbanizados y costos de materiales y servicios en construcción de villas en dichos solares, los mismos que están ubicados, en varios conjuntos residenciales asentados el área del gran macrolote denominado Terranostra.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014, las obligaciones bancarias a consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
BANCO INTERNACIONAL	2,734,066	1,560,000
SÓBREGIROS BANCARIOS	39,504	0
	<u>2,773,570</u>	<u>1,560,000</u>

Las obligaciones comprenden tres créditos hipotecarios en el Banco Internacional con vencimientos hasta Noviembre del 2015 con pagos trimestrales e intereses anuales promedio de 9.540%. Las garantías consisten en hipoteca abierta que otorga VIGERANO S.A. sobre varios solares ubicados en los siguientes conjuntos residenciales: PEDRALBES en Macrolote Q.- SARRIA en Macrolote G.- TARRAGONA en el Macrolote S.- VALENCIA en Macrolote F. Estos terrenos están ubicados en el gran macrolote TERRANOISTRA.

14. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Las Cuentas por pagar a proveedores, clasificados por proyectos en los macrolotes del área de Terranostra consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
TERRANOISTRA – VARIOS SOLARES URBANIZADOS EN DIFERENTES MACROLOTES	550,757	17,089
URBANIZACION PEDRABLES	174,053	102,156
TERRANOISTRA MACROLOTE H	124,819	28,078
OTROS	42,445	219,813
	<u>692,074</u>	<u>367,136</u>

15. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Factores de Riesgos Financieros

La Compañía tiene a riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos a más de los grandes servicios de preparación de terreno en estado bruto y construcción de obras de infraestructura para habilitar los terrenos del gran macrolote Terranostra para habilitarlos técnicamente para promocionar y vender conjuntos residenciales, en la construcción de las villas son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de

construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.- Durante la ejecución de la obra, se debe hacer un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; del respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas. Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Administración del 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 sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.- El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

16. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, los Gastos Acumulados por Pagar, consistían en:

	31-12-2013	ADICIONES (DISMINUCIONES)	31-12-2014
DÉCIMO TERCER SUELDO	1.083	0	1.083
DÉCIMO CUARTO SUELDO	206	357	623
VACACIONES	1.000	500,04	1.500,06
FONDOS DE RESERVA	1.000	1.000	2.000
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	123.110	(43.424,44)	77.685
APORTES AL IESS	0	216	216
	<u>126.459</u>	<u>(43.351)</u>	<u>83.108</u>

17. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores originados en contratos de reserva para futura compra-venta de Villas en los Conjuntos Residenciales ubicados en la gran área Terranostra.- Anticipos en proceso de análisis y liquidación

CONJUNTOS RESIDENCIALES	31/12/2013	Adiciones	Reconocimiento a Ingresos	31/12/2014
PEDRALES	3.690.492	1.911.089	3.693.068	1.908.513
TARRAGONA	216.329	30.949	267.147	131
TERRANOOSTRA VARIOS	313.164	2.020.673	1.789.671	346.166
SARRIA	372.972	-	372.972	0
OTROS	71.865	-	-	71.865
	<u>4.566.822</u>	<u>3.982.711</u>	<u>6.022.858</u>	<u>2.538.280</u>

18 LIQUIDACIÓN Y CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades general en el año 2013 calcularon el impuesto causado aplicando la tarifa del 12% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 22% sobre el resto de las utilidades.

Por el ejercicio económico 2014, la compañía calculó el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 22% de impuesto a la renta sobre las mismas.- Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2014, difieren del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se explica la Conciliación respectiva:

CONCILIACION TRIBUTARIA	2014	2013
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	502.897	469.268
MENOS: 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	<u>73.435</u>	<u>70.390</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	427.462	398.878
MAS		
GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>21.784</u>	<u>3.992</u>
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	<u>449.246</u>	<u>402.870</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22%	98.834	88.632
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2013	<u>31.147</u>	<u>55.950</u>
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR MAYOR ENTRE (A) Y (B)	<u>98.834</u>	<u>88.632</u>
MENOS: CUOTAS DE ANTICIPOS AL IMPUESTO, PAGADAS	31.147	55.950
MENOS CREDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	65.023	97.704
MENOS: RETENCIONES EN LA FUENTE	<u>0</u>	<u>-</u>
SALDO POR PAGAR DE IMPUESTO A LA RENTA 2014	2.662	(65.022)

19. OTROS APORTES POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2014	31-12-2013
APORTACIONES		
INKATONSA S.A	221.282	221.282
MAMLT S.A	180.000	180.000
JOSÉ MACHIAVELLO	193.531	193.531
BONANOVA S.A	99.145	99.145
ETINAR S.A	178.401	178.401
OTROS	1.163	1.163
	<u>873.522</u>	<u>873.522</u>

Estos aportes realizados en años anteriores, mediante efectivo o por el pago de ciertos trabajos realizados en los primeros años para preparar los terrenos en estado bruto del gran macrolote Terranostra.- Se originaron para fortalecer el capital de trabajo y la capacidad de operaciones de la compañía en los inicios del gran proyecto denominado Terranostra.- Estos pasivos no generan intereses, ni tienen plazo definido.

20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2014 el Capital Social de la Compañía ascendió a US\$ 300,800 correspondientes a 300,800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.- El capital a dicha fecha estaba conformado por los siguientes accionistas ecuatorianos.

ACCIONISTAS	%	VALOR
MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSÉ ANTENOR	73	219.584
MEGATRADING S. A.	12	37.600
ETINAR S.A.	10	28.576
JOUVIN A ROSEMENA GUILLERMO ANDRÉS	5	15.040
	<u>100</u>	<u>300.800</u>

21. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Los Aportes Para Futuro Aumento de Capital, se originaron principalmente en pagos realizados por los aportantes en años anteriores a ciertos proveedores por cuenta de Vigerano S.A., por varios trabajos y materiales de construcción en las obras iniciales de sub-urbanización del gran Macrolote en estado bruto denominado Terranostra.

Al 31 de diciembre los aportes para futuro aumento de capital consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
CONSTRUCORP LIMITED S.A	428.004	428.004
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A	230.353	230.353
ETINAR S.A	180.026	180.026
BONANOVA S.A	70.000	70.000
MACHIAVELLO JOSE	536.587	536.587
	<u>1.444.970</u>	<u>1.444.970</u>

22. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

23. RESULTADOS ACUMULADOS

a. *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

b. *Resultados Acumulados* - Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía

24. INGRESOS POR VENTAS

Al cierre del año, el rubro comprendía:

	2014	2013
VENTA DE VILLAS	6.022.858	4.716.403
INTERESES GANADOS	29.170	-
OTROS INGRESOS	18.044	234.292
	<u>6.070.072</u>	<u>4.950.695</u>

Los Ingresos por ventas y sus respectivos costos durante el 2014 se originan principalmente por:

- venta de villas de los denominados Terranostra - solares urbanizados en diferentes macrolotes por US\$ 1.789.671 y el costo por US\$ 1.610.704
- Regularización y liquidación de partidas de ingresos por ventas originados en años anteriores por US\$4.233.187y el costo por US\$3.816.335.- Importes ajustados como resultado de los análisis al conciliar los saldos de las cuentas relacionadas con el tema, trabajo que está completando la Compañía.- Importes contabilizados en el estado de resultados del ejercicio, incluyendo importes de años anteriores.
- Costo total de ventas US\$ 5.427.039

25. GASTOS POR SU NATURALEZA

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2014	2013
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	17.441	0
HONORARIOS	20.161	10.218
SEGUROS Y REASEGUROS	0	20.000
GASTOS DE GESTIÓN	27.770	49.960
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	22.848	49.804
OTROS	22.896	21.910
	<u>111.116</u>	<u>151.892</u>
GASTOS FINANCIEROS	<u>29.020</u>	<u>42.166</u>
	<u>140.136</u>	<u>194.058</u>

26. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013 en adelante.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. LEY DE FOMENTO AMBIENTAL Y OPTIMIZACIÓN DE LOS INGRESOS DEL ESTADO

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

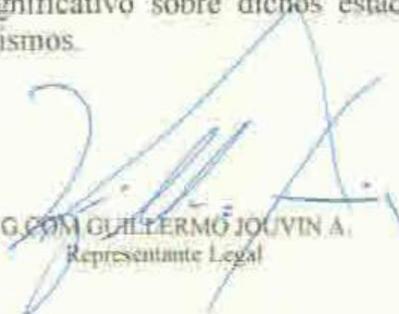
- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

27. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2014, el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, venció en el mes de junio del año 2015. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

28. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001