

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

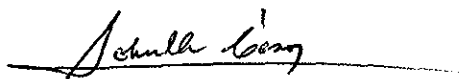
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM** al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

15 de marzo de 2015
Guayaquil – Ecuador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****Al 31 de diciembre****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	5.755.330	3.587.485
Activos financieros	7	9.985.584	14.142.884
Inventarios	8	8.363.574	15.442.820
Pagos anticipados	9	2.444.719	2.723.262
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>26.549.207</u>	<u>35.896.450</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	843.289	1.070.373
Activo financiero no corriente	11	3.115.741	43
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>3.959.029</u>	<u>1.070.416</u>
TOTAL ACTIVO		<u>30.508.236</u>	<u>36.966.866</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	12	6.223.137	7.560.966
Obligaciones con instituciones financieras	13	4.194.860	6.111.059
Valores emitidos	14	1.294.000	1.309.944
Otras obligaciones corrientes	15	2.484.169	785.009
Cuentas por pagar diversas	16	612.351	512.872
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>14.808.518</u>	<u>16.279.850</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	13	3.208.422	4.116.968
Cuentas por pagar diversas	16	-	480.646
Valores emitidos	14	1.750.000	3.000.000
Anticipos de clientes	17	5.346.665	7.130.672
Beneficios a empleados	18	971.189	872.560
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>11.276.276</u>	<u>15.600.847</u>
TOTAL PASIVO		<u>26.084.794</u>	<u>31.880.697</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	800	800
Aportes de accionistas para futura capitalización		54.408	54.408
Reserva legal	20	400	400
Otros resultados integrales	18	(135.200)	(124.891)
Resultados acumulados	21	4.503.034	5.155.453
TOTAL PATRIMONIO		<u>4.423.442</u>	<u>5.086.170</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>30.508.236</u>	<u>36.966.866</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Luis Fernando Granados Mutis

Gerente General

CPA. Karla Gurumendi Patiño

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

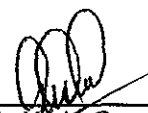
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes	22	45.079.408	42.148.397
Intereses ganados		826.135	517.689
Otros		209.251	59.376
		<u>46.114.795</u>	<u>42.725.461</u>
 COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	23	31.737.368	33.471.598
Gastos de ventas y administrativos	23	5.898.366	5.796.764
Gastos financieros	23	1.386.168	1.344.866
		<u>39.021.901</u>	<u>40.613.228</u>
 GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		7.092.894	2.112.233
 Participación trabajadores	15	1.063.934	316.835
Impuesto a la renta	15	1.336.724	451.118
 GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.692.236	1.344.281
 OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	18	10.309	124.891
 RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>4.681.927</u>	<u>1.219.389</u>
 UTILIDAD POR ACCIÓN		<u>5.852,41</u>	<u>1.524,24</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	ORI Pérdida actuarial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2013		800	154.408	400	-	3.811.172	3.966.780
Retiro de aportes		-	(100.000)	-	-	-	(100.000)
Resultado integral total		-	-	-	(124.891)	1.344.281	1.219.389
Saldos al 31 de diciembre de 2013	21	800	54.408	400	(124.891)	5.155.453	5.086.170
Pago de dividendos		-	-	-	-	(5.232.329)	(5.232.329)
Resultado integral total		-	-	-	(10.309)	4.692.236	4.681.927
Anticipo de dividendos 2014		-	-	-	-	(112.324)	(112.324)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	21	800	54.408	400	(135.200)	4.503.034	4.423.442

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Kalle Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		45.255.891	38.945.514
Otros cobros por actividades de operación		1.035.387	192.504
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(25.565.025)	(30.916.232)
Pagos a y por cuenta de empleados		(3.164.564)	(2.950.292)
Intereses pagados		(1.250.651)	(1.344.866)
Impuesto a la renta		(387.248)	(391.570)
Otros pagos por actividades de operación		(2.387.936)	(409.340)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>13.535.853</u>	<u>3.125.718</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(144.418)	(431.830)
Préstamos a compañías relacionadas		2.073.333	(5.618.825)
Aporte para futura capitalización		(3.115.698)	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		<u>(1.186.783)</u>	<u>(6.050.655)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones financieras		5.919.000	8.350.000
Emisión de obligaciones		-	5.000.000
Pagos de obligaciones emitidas		(1.311.194)	(750.000)
Pagos de obligaciones financieras		(8.761.916)	(1.639.611)
Retiro de aportes de accionistas		-	(100.000)
Pagos de dividendos		(5.344.654)	-
Otros pasivos financieros		(682.459)	(6.633.986)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(10.181.224)</u>	<u>4.226.403</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		<u>2.167.846</u>	<u>1.301.467</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>3.587.485</u>	<u>2.286.019</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO		<u>5.755.330</u>	<u>3.587.485</u>

Ver notas a los estados financieros

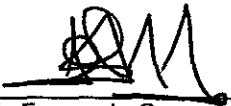
Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente GeneralCPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad integral total		4.681.927	1.219.389
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	10	371.502	330.583
Provisión jubilación patronal y desahucio		88.320	120.152
Provisión de intereses		64.804	(384.560)
Pérdida actuarial	18	10.309	124.891
Participación a los trabajadores	15	1.063.934	316.835
Impuesto a la renta	15	1.336.724	451.118
		<u>7.617.520</u>	<u>2.178.407</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		2.196.292	470.007
Disminución en inventarios		7.079.246	4.050.175
Disminución en activo por impuesto corriente		-	160
Disminución en otros activos corrientes		278.543	34.280
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(1.121.443)	(1.082.848)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(314.250)	(172.653)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(387.248)	(415.432)
(Disminución) en ingresos diferidos		(1.812.807)	(1.936.380)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>13.535.853</u>	<u>3.125.718</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 3 de marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de abril del 2004 en el Registro Mercantil del Cantón Samborondón.

Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa Club" ubicado en el km. 12,5 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 180 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas y un área comercial.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y la concesión de un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, es financiada por la Compañía y el 70% restante se financia a través del sistema financiero privado y por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 25 de febrero de 2015.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2014. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras 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.

- c. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas 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.

- d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.5 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.6 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo .

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Equipo de computación y software	33.33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.7 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registra al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.8.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el

año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.8.2. Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,54% (2013: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de otro resultado integral (ORI).

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.10 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.11 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.12 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período más cercano en que se conocen.

2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Mobiliario y equipos

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración 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.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Provisión por beneficios a los empleados:

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, 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 lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de	Entre 1 y 2	Entre 2 y 5
Al 31 de diciembre del 2014	1 año	Años	Años
Proveedores y otras cuentas por pagar	5.657.871	-	-
Obligaciones financieras	4.194.860	3.208.422	-
Valores emitidos	1.294.000	1.750.000	-
Partes relacionadas	565.266	-	-
Otros pasivos financieros	612.351	-	-
	Menos de	Entre 1 y 2	Entre 2 y 5
Al 31 de diciembre del 2013	1 año	Años	Años
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.811.408	-	-
Obligaciones financieras	6.111.059	4.011.460	105.509
Valores emitidos	1.309.944	2.500.000	500.000
Partes relacionadas	749.558	-	-
Otros pasivos financieros	512.872	480.646	-

4.2. Gestión 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 y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por

pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 fueron los siguientes:

	2014	2013
Total deuda con terceros	17.282.771	22.611.810
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	-5.755.330	-3.587.485
Deuda neta	11.527.440	19.024.325
Total patrimonio neto	4.535.767	5.086.170
Capital total	16.063.207	24.110.495
Ratio de apalancamiento	71.76%	78.90%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2014		Al 31 de diciembre del 2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.755.330	-	3.587.485	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	2.753.076	-	4.742.366	-
Partes relacionadas	6.322.106	-	8.283.114	-
Otras cuentas por cobrar	910.402	-	1.117.404	-
Inversiones en acciones	-	1	-	43
Total activos financieros	15.740.914	1	17.730.369	43
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	5.657.871	-	6.811.408	-
Obligaciones financieras	4.194.860	3.208.422	6.111.059	4.116.969
Valores emitidos	1.294.000	1.750.000	1.309.944	3.000.000
Partes relacionadas	565.266	-	749.558	-
Otros pasivos financieros	612.351	-	512.872	480.646
Total pasivos financieros	12.324.348	4.958.422	15.494.841	7.597.615

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponden o se aproximan a su valor razonable debido a que se liquidan en el corto plazo y a que las obligaciones financieras y préstamos con relacionadas, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que estos devengan intereses a tasas de mercado.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2014	2013
Caja	295.340	164.623
Instituciones financieras privadas	5.424.643	2.540.025
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo 31 de 2015 e interés promedio de 5,25% (marzo de 2014 e interés de 4,51% en 2013)	35.348	882.836
	<u>5.755.330</u>	<u>3.587.485</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2014	2013
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas		
De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes	2.753.076	4.742.366
Terceros	851.829	984.848
Empleados	58.572	132.556
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 24)	6.322.106	8.283.114
	<u>9.985.584</u>	<u>14.142.884</u>

8 - INVENTARIOS

	2014	2013
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Hermes	207.616	39.950
Iris	215.939	151.378
Jupiter	226.192	228.636
Kriptón	470.799	594.174
Luna	511.348	2.890.433
Magna	543.084	5.146.425
Natura	2.490.414	-
Orion	313.125	-
Plutón	66.112	-
Otras	2.636.072	4.626.166
	<u>7.680.701</u>	<u>13.677.163</u>
Terrenos	-	365.274
Materiales para la construcción	669.812	1.393.541
Suministros y materiales	13.061	6.842
	<u>8.363.574</u>	<u>15.442.820</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2014	2013
Terrenos	20.962.650	19.116.358
Urbanización	62.864.452	54.591.447
Edificación	101.035.611	93.857.908
Equipamiento	37.579.712	33.498.559
Proyectos y estudios	273.380	271.497
Licencias y permisos	2.794.465	2.458.257
Costos financieros		567.717
Otros costos	18.028.760	13.554.993
Costos liquidados	(235.858.329)	(204.239.574)
	<u>7.680.701</u>	<u>13.677.163</u>

9 - SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Seguros	32.805	29.024
Arriendos	-	5.927
Anticipos a proveedores	<u>2.411.913</u>	<u>2.688.311</u>
	<u>2.444.719</u>	<u>2.723.262</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-14</u>
Muebles y enseres	430.778	20.291	451.069
Maquinaria y equipo	217.452	4.956	222.409
Equipo de computación y software	1.076.213	110.429	1.186.642
Vehículos	324.710	8.742	333.452
Otros	95.958		95.958
	<u>2.145.112</u>	<u>144.418</u>	<u>2.289.530</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.074.739)</u>	<u>(371.502)</u>	<u>(1.446.241)</u>
	<u>1.070.373</u>	<u>(227.084)</u>	<u>843.289</u>

	<u>1-1-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-13</u>
Muebles y enseres	319.824	110.955	430.778
Maquinaria y equipo	203.205	14.247	217.452
Equipo de computación y software	823.303	252.910	1.076.213
Vehículos	270.992	53.718	324.710
Otros	95.958		95.958
	<u>1.713.282</u>	<u>431.830</u>	<u>2.145.112</u>
Depreciación acumulada	<u>(744.156)</u>	<u>(330.583)</u>	<u>(1.074.739)</u>
	<u>969.126</u>	<u>101.247</u>	<u>1.070.373</u>

11 - ACTIVOS FINANCIERO NO CORRIENTE

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Inversiones en acciones	1	43
Otras (1)	<u>3.115.740</u>	<u>-</u>
	<u>3.115.741</u>	<u>43</u>

	<u>2.014</u>		<u>2.013</u>	
	Valor Costo	% de Participación	Valor Costo	% de Participación
Fawne S.A.			43,00	5,38000
Dismedsa S.A.	0,04	0,00001	0,04	0,00001
Amabatia S.A.	<u>1,00</u>	<u>0,12500</u>		
	<u>1,04</u>		<u>43,04</u>	

(1) La Junta general de accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2014 resolvió aprobar la realización de un aporte, en especie, para futuro aumento de capital en la compañía Meisterblue S.A. por valor de \$3.115.740 y que corresponde a la cuenta por cobrar que tiene Corsam en la compañía de nacionalidad panameña Bossier Services Inc.

12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2014	2013
Locales:		
Proveedores	3.725.392	4.767.318
Clientes	1.204.449	1.400.434
Cuotas de reservación de viviendas	262.382	291.182
Fondos de garantía de proveedores	205.850	154.839
Partes relacionadas (Nota 25)	565.266	749.558
Otras	259.799	197.634
	<u>6.223.137</u>	<u>7.560.966</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2014	2013
Bancos Locales		
Guayaquil (2)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta mayo de 2016 e interés promedio de 8,94% (septiembre de 2014 e interés del 8,5% en 2012)	1.567.738	7.161.915
Rumiñahui		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta septiembre de 2015 e intereses del 9,76%.	222.373	494.740
Internacional		
Préstamo con vencimiento en noviembre de 2016 e interés del 8,7% (diciembre de 2014 e interés del 8,5% en 2013)	5.595.000	2.350.000
Banco Central del Ecuador		
Fideicomiso Global de Administración		
Adjudicación de un lote de terreno en Fincas de Casa Grande, pagos anuales de \$25.577 hasta el año 2021 que incluye capital e interés reajutable del 6,77%	-	154.086
Intereses por pagar	18.171	67.287
	<u>7.403.282</u>	<u>10.228.028</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(4.194.860)</u>	<u>(6.111.059)</u>
	<u>3.208.422</u>	<u>4.116.968</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	2014	2013
2015	-	2.685.635
2016	3.208.422	1.325.825
2017	-	18.433
En adelante	-	87.075
	<u>3.208.422</u>	<u>4.116.968</u>

(2) Por cuestiones operativas del banco se registro como deudor a la compañía relacionada Corpacel y codeudor Corsam, el crédito de la operación y los pagos por capital e intereses se realizan en la cuenta corriente de Corsam, están garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía Corpacel sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en \$18'656.000

14 - VALORES EMITIDOS

	2014	2013
Tercera emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	2.250.000	3.250.000
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	750.000	1.000.000
Intereses por pagar	44.000	59.944
	3.044.000	4.309.944
Menos vencimientos corrientes	(1.294.000)	(1.309.944)
	<u>1.750.000</u>	<u>3.000.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2.015	-	1.250.000
2.016	1.250.000	1.250.000
2.017	500.000	500.000
	<u>1.750.000</u>	<u>3.000.000</u>

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Dismedsa S.A. y Megadome S.A. de lotes de terrenos de 103,64 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.581.800.

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2.014	2.013
Con la administración tributaria	153.996	102.108
Impuesto a la renta	909.714	12.126
Con el IESS	68.055	68.473
Por beneficios de ley a empleados	288.470	285.466
Participación trabajadores	1.063.934	316.835
	<u>2.484.169</u>	<u>785.009</u>

	2014	2013
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	909.714	12.126
Impuesto al valor agregado	1.011	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	33.078	32.958
Impuesto al valor agregado	69.505	69.150
Dividendos pagados	50.402	-
	<u>1.063.710</u>	<u>114.234</u>

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2014	2013
Gasto por impuesto corriente	1.336.724	394.699
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	-	56.419
Gasto por impuesto a la renta	<u>1.336.724</u>	<u>451.118</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	2014	2013
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	6.028.960	1.795.398
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	47.059	103.045
Deducción por leyes especiales		(104.357)
Utilidad gravable	<u>6.076.018</u>	<u>1.794.086</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>1.336.724</u>	<u>394.699</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	12.126	8.997
Pago	(12.126)	(8.997)
Anticipo	(384.959)	(380.434)
Retenciones de terceros	(10.370)	(2.139)
Retención dividendos anticipados	(31.681)	-
Impuesto causado	<u>1.336.724</u>	<u>394.699</u>
Saldo al final del año	<u>909.714</u>	<u>12.126</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	-	56.419
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	-	(56.419)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

Por beneficios de ley a empleados

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	2014	2013
Aporte individual y préstamos	50.475	46.344
Aporte patronal	17.579	22.129
Décimo tercer y cuarto sueldo	68.830	73.646
Fondo de reserva	2.356	1.113
Vacaciones	217.284	206.132
Salario digno	-	4.576
Participación trabajadores	<u>1.063.934</u>	<u>316.835</u>
	<u>1.420.459</u>	<u>670.775</u>

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	2014	2013
Saldo al inicio del año	624.430	480.248
Provisiones	2.377.666	1.597.627
Pagos	(1.632.113)	(1.453.445)
Saldo al final del año	<u>1.369.983</u>	<u>624.430</u>

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

	2014	2013
Pagarés no a la orden con vencimientos hasta mayo de 2017 e interés del 6%	612.351	993.518
Menos vencimientos corrientes	<u>(612.351)</u>	<u>(512.872)</u>
	<u>-</u>	<u>480.646</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2015	<u>-</u>	<u>480.646</u>

Corresponden a valores pendientes por la adquisición del 100% de acciones de la Compañía Controlcorp S.A. "En liquidación)

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2014	2013
Urbanizaciones		
Hermes	74.696	82.066
Iris	85.147	288.744
Jupiter	91.190	455.287
Krypton	125.642	548.770
Luna	380.784	2.030.205
Orion	1.683.395	385.960
Magna	805.799	2.694.413
Natura	2.100.011	524.324
Otras	-	120.904
	<u>5.346.665</u>	<u>7.130.673</u>

18 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a largo plazo es el siguiente:

Jubilación patronal	2014	2013
Saldo al inicio del año	691.888	480.487
Costo laboral	83.115	75.508
Costo financiero	46.444	32.129
Pérdida actuarial	3.781	113.438
Reducción y liquidaciones anticipadas	(49.894)	(6.436)
Pagos	(2.429)	(3.238)
Saldo al final del año	772.905	691.888

Bonificación por desahucio	2014	2013
Saldo al inicio del año	180.671	147.030
Costo laboral	23.438	16.080
Costo financiero	12.307	9.998
Pérdida actuarial	6.528	11.454
Pagos	(24.661)	(3.891)
Saldo al final del año	198.283	180.671
	971.189	872.560

19 - CAPITAL SUSCRITO

Esta representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No de acciones</u>		<u>%</u>
		<u>2014</u>	<u>2013</u>	
International Home Developers Corp.	Panaméña	799	799	99,875
Dismedsa S.A.	Ecuatoriana	1	1	0,125
		800	800	100,000

20 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2014	2013
Utilidades acumuladas, distribuibles	4.576.289	5.228.709
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (3)	(73.255)	(73.255)
	<u>4.503.034</u>	<u>5.155.454</u>

(3) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas resolvió el pago de dividendos por las utilidades de los años 2009 al 2013 por \$5.232.330.

La Junta General de Accionistas resolvió la entrega anticipada de utilidades con cargo a resultados del ejercicio del año 2014 por \$112.324.

22 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron los siguientes:

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2014	2013	2014	2013
Aura	53.312	40.400	35.186	-
Aura II	58.139	18.445	38.371	41.632
Boreal	144.490	76.641	96.332	54.589
Cosmos	-	112.888	-	80.997
Doral	90.006	21.080	59.404	14.682
Estelar	117.566	45.583	77.946	32.269
Floral	78.098	106.587	54.473	77.813
Galaxia	-	472.927	-	333.091
Hermes	399.042	1.419.242	269.394	1.077.025
Iris	83.065	2.000.802	46.613	1.598.105
Jupiter	3.559.121	7.714.630	2.413.440	6.176.815
Kripton	2.340.765	15.938.428	1.546.543	12.846.105
Luna	19.833.766	14.180.744	13.710.984	11.138.475
Magna	16.787.653	-	11.983.027	-
Natura	1.534.386	-	1.287.043	-
	<u>45.079.408</u>	<u>42.148.397</u>	<u>31.618.755</u>	<u>33.471.598</u>

23 - COSTOS Y GASTOS

	2014	2013
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	31.737.368	33.471.598
Gastos administrativos	3.867.663	3.777.902
Gastos de ventas	2.030.702	2.018.862
	<u>37.635.733</u>	<u>39.268.362</u>

23 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Detalle por naturaleza:

	2014	2013
Consumo de materias primas y consumibles	29.580.825	31.754.730
Remuneraciones y beneficios a los empleados	4.178.801	3.922.048
Honorarios profesionales	779.981	852.116
Impuestos y contribuciones	392.498	119.913
Arriendos de inmuebles	237.006	233.438
Mantenimiento y reparaciones	329.607	193.216
Publicidad	614.996	558.825
Depreciación	371.502	336.172
Otros gastos	1.150.518	1.297.905
	<u>37.635.733</u>	<u>39.268.362</u>

Remuneraciones y beneficios a empleados

	2014	2013
Sueldos y salarios	2.865.069	2.641.256
Beneficios sociales	747.899	761.378
Aportes al IESS	565.833	519.414
	<u>4.178.801</u>	<u>3.922.048</u>

Gastos financieros

Intereses por obligaciones financieras	919.898	583.182
Intereses por obligaciones con terceros	411.700	562.774
Intereses por obligaciones con relacionadas	42.160	177.897
Otros	12.410	21.013
	<u>1.386.168</u>	<u>1.344.866</u>

24 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

SalDOS con partes relacionadas

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2014	2013	2014	2013
Duifan	2.814.983	2.612.970	-	-
Sunpop	2.147.609	1.942.735	-	-
Dismedsa	804.949	1.358.980	257.736	244.255
Mastercommer	-	984.994	190.934	-
Meisterblue	6.973	709.591	-	212.500
Fawne	319.778	279.735	-	-
Megadome	126.620	79.670	-	-
Argos	15.663	15.618	-	-
Corpacel	85.532	298.821	116.595	292.803
	<u>6.322.106</u>	<u>8.283.114</u>	<u>565.265</u>	<u>749.558</u>

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 8%.

24 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Transacciones con partes relacionadas

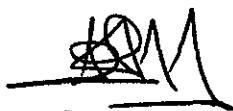
	2014	2013
Ingresos por intereses	-	384.560
Gastos por intereses	1.273.123	177.870
Asesoría Técnica (Hacdin)	91.000	75.400

25 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

ESCISIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Junta General de Accionistas celebrada el 31 de julio de 2014 resolvió la escisión de la compañía dividiendo su patrimonio entre ésta y trece compañías nuevas que se crearán como producto de la escisión afectando a las siguientes cuentas: Efectivo y equivalentes de efectivo \$ 10.400 e inventario - terreno \$ 1.754.842 y sus contrapartidas pasivo corriente - acreedores \$ 1.178.657 y pasivo no corriente - acreedores \$ 576.185 y las cuentas de patrimonio aporte para futura capitalización \$ 10.400, a la fecha el trámite en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra en proceso.

Con fecha 7 de noviembre de 2014 la compañía recibió la Orden de Determinación Tributaria No ZGU-ASODETC14-00000001 por concepto de impuesto a la renta correspondiente al período final del año 2012, a la fecha el trabajo se encuentra en proceso.



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Accionistas de
CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 15 de marzo de 2015.
2. Nuestra auditoria se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM.**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas.
3. Disposiciones establecidas en el Artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II.
 - 3.1 **Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley y del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley.** Las actividades realizadas se enmarcan en la Ley y los resultados de nuestras pruebas no revelaron incumplimientos de controles, resoluciones y/o actividades no permitidas por la Ley.
 - 3.2 **Evaluación y recomendación sobre el control interno.** En el desarrollo de nuestras pruebas de control interno, no determinamos ninguna recomendación relevante para su mejoramiento.
 - 3.3 **Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias.** El cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía relacionada con el impuesto a la renta, las retenciones en la fuente, el impuesto al valor agregado y otros tributos administrados por el Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
 - 3.4 **Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendados en informes anteriores.** Debido a que no se presentaron recomendaciones en años anteriores, no opinamos al respecto.
4. Disposiciones establecidas en el Artículo 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II.
 - 4.1 **Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.** En nuestra opinión los mecanismos de negociación de valores utilizados por la compañía, cumplen con las condiciones establecidas en el Prospecto De Oferta Pública De Valores De Obligaciones a Largo Plazo.

4.2 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores. En nuestra opinión los recursos captados a través de la emisión de obligaciones por la compañía fueron utilizados para capital de trabajo de acuerdo con los términos de la emisión.

4.3 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de la emisión de obligaciones realizada. En nuestra opinión la compañía efectuó las provisiones para el pago de capital e intereses en los términos y condiciones establecidos en la emisión.

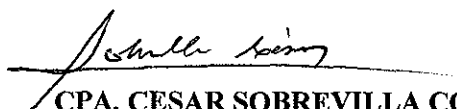
4.4 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores. En nuestra opinión la compañía tiene las garantías general y específica que respalda la emisión.

5. Disposición Artículo 5 Numeral 3

5.1 Certificación de ausencia de inhabilidades por parte del auditor.

Declaro que el equipo de auditoria participante y el suscriptor del informe de auditoria de los estados financieros de Corporación Samborondón S.A. CORSAM, no están incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236**



**CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223**

18 de marzo de 2015