

Conediasacorp S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013
junto con el informe de los auditores independientes

Conediasacorp S.A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros:

- Situación financiera
- Resultados integrales
- Cambios en el patrimonio
- Flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros



Informe de los auditores independientes

A los accionistas de Conediasacorp S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Conediasacorp S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.



J&A Auditores Externos
Jerauditex Cia. Ltda.

Av. Joaquín Orrantía y Leopoldo Benítez
Edificio Trade Building, Piso 4 Oficina 432
Telfs.: (+593-4) 6027506 - 6027507
website: www.jaramillo.com.ec

Informe de los auditores independientes (continuación)

Limitación al alcance

De acuerdo a lo que se menciona en la Nota 3(f), la Compañía no ha contratado los servicios de un perito calificado para determinar las obligaciones que tiene la Compañía por concepto de beneficios de empleo, relacionados a jubilación patronal e indemnización por desahucio. Conforme lo establece la NIC 19, las entidades deben reconocer pasivos por estos conceptos en función del tiempo de servicio de los trabajadores, y otras variables económicas y demográficas.

Opinión de auditoría

En nuestra opinión, excepto por lo que se menciona en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Conediasacorp S.A. al 31 de diciembre de 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención a lo siguiente: Según se menciona en la Nota 18 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2014 la Compañía determinó ajustes que afectan a los saldos de años anteriores y como resultado de dichos ajustes, los importes comparativos para el período anterior se han modificado eligiendo los principios contables; tales ajustes, fueron examinados y en nuestra opinión son apropiados y han sido adecuadamente aplicados. No hemos sido contratados para auditar, revisar y aplicar procedimientos sobre los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2013, excepto por los ajustes mencionados, consecuentemente no podemos expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el período terminado en esa fecha.

RNAE No. 947


Gabriel Jaramillo Lema
RNAE No. 921

Jerauditex Cia. Ltda.
RNAE-947

Guayaquil, Ecuador
22 de septiembre de 2015

Condiasacorp S.A.**Estados de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

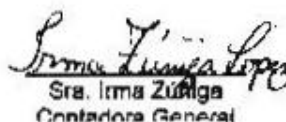
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013 (1)
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	5	28,401	917
Inversiones	6	20,000	48,870
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	833,227	755,833
Inventarios	8	783,795	380,960
Impuestos por recuperar	12(a)	95,080	28,171
Seguros pagados por anticipado		455	455
Total activo corriente		1,561,858	1,215,206
Activo no corriente:			
Maquinarias, mobiliario y equipos	9	99,684	52,104
Total activo no corriente		99,684	52,104
Total activo		1,661,542	1,267,310
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	10	20,832	61,704
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	200,503	170,665
Anticipo recibido de clientes		13,120	84,976
Impuestos por pagar	12(a)	8,772	4,344
Ingresos diferidos	14	1,092,197	752,575
Beneficios a empleados	15(a)	129,628	63,732
Total pasivo corriente		1,463,052	1,137,896
Patrimonio:			
Capital	16	1,000	1,000
Reservas	17	15,557	7,924
Resultados acumulados		182,033	120,490
Total patrimonio		198,590	129,414
Total pasivo y patrimonio		1,661,542	1,267,310

(1) Saldos no auditados



Arq. Sixto López
Representante Legal



Sra. Irma Zúñiga
Contadora General

Conadiasacorp S.A.

Estados de resultados integrales

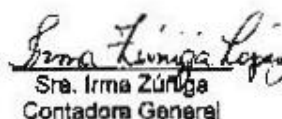
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013 (1)
Ingresos:			
Construcción	3(j)	1,856,186	1,184,020
Servicios	3(j)	13,125	8,755
Reembolsos		3,051	-
Intereses ganados		2,005	-
Otros ingresos		880	46
Total de Ingresos		1,875,247	1,192,821
Costos y gastos operacionales:			
Costos operacionales	19	(1,273,847)	(920,487)
Gastos administrativos	19	(444,354)	(140,208)
Gastos de ventas	19	(54,108)	(25,735)
Total de costos y gastos operativos		(1,772,310)	(1,086,430)
Gastos financieros	20	(8,007)	(7,781)
Utilidad antes de impuesto a la renta		94,930	98,630
Impuesto a la renta	12(b)	(21,405)	(22,297)
Utilidad neta		73,525	76,333

(1) Saldos no auditados


Arq. Sixto López
Representante legal


Sra. Irma Zúñiga
Contadora General

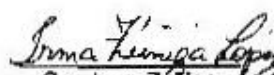
Consdlaeacorp S.A.**Estados de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

		<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012, como fue reportado	(1)	1,000	6,505	75,916	83,421
Más (menos):					
Otros ajustes (Véase Nota 18)		-	-	(30,379)	(30,379)
Saldo al 1 de enero de 2013, como fue ajustado	(1)	1,000	6,505	45,537	53,042
Más (menos):					
Otros ajustes (Véase Nota 18)		-	-	39	39
Transferencias a reservas		-	1,419	(1,419)	-
Utilidad neta		-	-	76,333	76,333
Saldo al 31 de diciembre de 2013, como fue ajustado	(1)	1,000	7,924	120,460	129,414
Más (menos):					
Otros ajustes		-	-	(4,349)	(4,349)
Transferencias a reservas		-	7,833	(7,833)	-
Utilidad neta		-	-	73,525	73,525
Saldo al 31 de diciembre de 2014		<u>1,000</u>	<u>15,557</u>	<u>182,033</u>	<u>198,590</u>

(1) Saldos no auditados


Arq. Silvio López
Representante legal
Sra. Irma Zúñiga
Contadora General

Consdlaesacorp S.A.

Estados de flujos de efectivo

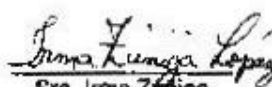
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2014	2013 (1)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del año	73,525	78,333
Ajustes para conciliar el excedente del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	23,334	17,890
Ajustes de períodos anteriores	(4,349)	39
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	122,906	(518,153)
Aumento (disminución) en impuestos, neto	(64,481)	55,044
(Aumento) en Inventarios	(402,835)	(137,578)
(Aumento) en seguros pagados por anticipado	-	1,619
Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	29,938	20,298
Disminución (aumento) en anticipos recibidos de clientes	(71,856)	84,976
Aumento en ingresos diferidos	338,622	111,050
Aumento en beneficios de empleo	85,896	57,575
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación	111,400	(231,905)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones en activos fijos	(70,914)	(9,459)
Aumento en inversiones	28,870	(48,870)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(42,044)	(58,329)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Disminución (aumento) en obligaciones financieras	(40,872)	35,919
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(40,872)	35,919
Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos	28,484	(254,315)
Efectivo en caja y bancos:		
Saldo al inicio del año	917	255,232
Saldo al final del año	29,401	917

(1) Saldos no auditados


Arq. Sixto López
Representante legal


Sra. Irma Zeniga
Contadora General

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no ha contratado los servicios actuariales de un experto, y por tanto no ha reconocido pasivos por este concepto.

(j) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos pueden ser medidos de forma fiable, independientemente de la fecha de cobro. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también se deben cumplir antes de que los ingresos sean reconocidos.

Venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos y beneficios de la propiedad de los bienes han pasado al comprador, por lo general esto ocurre cuando se entrega los bienes.

Prestación de servicios

Los ingresos son reconocidos a la etapa de terminación. El grado de avance se mide en función de la mano de obra y horas incurridas hasta la fecha, como porcentaje del total de horas de trabajo estimadas para cada proyecto, previamente acordada con los clientes.

(k) Contratos de construcción -

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción a terceros se reconocen cuando se incurre en ellos. Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avances.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

(l) Reconocimiento de costos y gastos-

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

(m) Impuestos-

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido.

Impuesto a la renta corriente

La Compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general.

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales

Notas a los estados financieros (continuación)

empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. Además, cuando corresponda, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permitan recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera de estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

El activo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;

Notas a los estados financieros (continuación)

- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(n) Eventos subsecuentes-

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizadas por la administración del Instituto:

Reconocimiento de ingresos-

La Compañía reconoce ingresos a través de las siguientes líneas de negocios:

- a) Ingresos Inmobiliarios: Los ingresos generados en el área inmobiliaria se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compra-venta de las viviendas y/o terrenos.
- b) Ingresos de Ingeniería y Construcción: La Compañía utiliza para su área de construcción el método de porcentaje de avance para reconocer los ingresos de sus contratos de obras para terceros y de construcción.

Estimación para cuentas incobrables-

La Compañía no ha reconocido estimación para cuentas incobrables con respecto de sus activos financieros, y a criterio de la administración de la Compañía no se requiere.

Vida útil de maquinarias, mobiliario y equipos-

Las maquinarias, mobiliario y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de tales activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Notas a los estados financieros (continuación)

Provisiones-

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación realizada por el Instituto, de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período sobre el que se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de efectivo en caja y bancos se desglosa como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja		100	-
Bancos locales	(1)	<u>29,301</u>	<u>917</u>
		<u>29,401</u>	<u>917</u>

(1) La Compañía mantiene depósitos en diversas instituciones financieras locales. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

6. INVERSIONES

Corresponde a certificados bancarios que se encuentran puestos en garantías a favor de terceros como parte de las operaciones por contratos que la Compañía mantiene con sus clientes. Tales fondos tienen un vencimiento menor a un año y que generan una tasa de rendimiento del 11.23% anual, según como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Guayaquil	20,000	18,870
Banco Internacional	-	30,000
	<u>20,000</u>	<u>48,870</u>

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se desglosan como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	(1)	164,993	297,012
Anticipos entregados a proveedores	(2)	178,904	273,254
Fondos de garantía retenidos por clientes	(3)	171,140	97,853
Préstamos y anticipos a empleados y docentes		49,995	36,484
Otros		<u>69,195</u>	<u>51,230</u>
		<u>633,227</u>	<u>755,833</u>

(1) Saldos no se encuentran vencidos y no generan intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (2) Corresponden a anticipos entregados a proveedores para ejecución de labores de construcción, estos fondos se liquidan y se incluyen como parte de los costos de construcción, una vez concluidos los proyectos.
- (3) Corresponde a retenciones realizadas por sus clientes como garantía de terminación de los proyectos de construcción, equivalente al 5% de las facturas emitidas.

A criterio de la Administración, no se requiere provisión sobre los saldos antes presentados.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los inventarios se desglosan por clientes y proyectos de obras en curso, como sigue:

	2014	2013
Inmomerluxl C.A.-		
Bellini 3 y 4	604,317	172
Del Portal	1,574	-
Otros	2,134	-
Bellini 1 y 2	-	317,843
Covlem	-	25,876
Universidad Laica Vicente Rocafuerte-	66,732	-
Artefactos Ecuatorianos para el hogar S.A.		
Artefacta-		
Portete y la 17	48,546	-
Plaza Tía	17,731	-
Arkavid S.A.-		
Inalecsa	23,700	-
Emaulme	3,570	-
Alberto Dasuam-	15,481	-
Elinar S.A.-		
Malecón de Quevedo	-	37,069
	<u>783,795</u>	<u>380,960</u>

9. MAQUINARIAS, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de maquinarias, mobiliario y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2014			Al 31 de diciembre de 2013		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto
Maquinarias y Equipos	31,356	(11,105)	20,251	21,078	(8,771)	12,307
Muebles y Enseres	2,798	(1,524)	1,274	2,798	(1,243)	1,555
Vehículos	95,482	(40,694)	54,788	45,720	(22,721)	22,999
Herramientas y Accesorios	26,471	(3,615)	22,856	15,595	(1,718)	13,879
Equipos de computación	8,819	(8,304)	515	8,919	(7,455)	1,464
	<u>164,926</u>	<u>(65,242)</u>	<u>99,684</u>	<u>94,010</u>	<u>(41,908)</u>	<u>52,104</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2014 y 2013, el movimiento de maquinarias, mobiliario y equipos fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al Inicio	52,104	60,535
Más (menos)-		
Adiciones	70,914	9,459
Depreciación (Véase Nota 19)	(23,334)	(17,890)
	<u>99,684</u>	<u>52,104</u>

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

<u>Acreedores</u>	<u>Tasa nominal</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Internacional S.A. (1)			
Préstamos con vencimientos hasta junio de 2015 (septiembre de 2014, al 31 de diciembre de 2013)	11.23%	19,032	51,948
Diners Club del Ecuador S.A.		1,800	-
Banco Guayaquil S.A.			
Préstamo con vencimiento hasta junio de 2014	3.15%	-	9,756
		<u>20,832</u>	<u>61,704</u>

(1) No existen bienes entregados en garantía.

11. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores de bienes y servicios	182,135	131,689
Sobregiros contables		24,711
IESS por pagar	9,479	7,234
Otros	8,889	6,951
	<u>200,503</u>	<u>170,585</u>

Consdiasacorp S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Consdiasacorp S.A. (en adelante "la Compañía"), es una compañía anónima constituida el 30 de marzo de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de abril del mismo año. La Compañía tiene como principal actividad económica la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, entre otros; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; la planificación, desarrollo y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, ya sean comerciales o civiles.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Hermano Miguel S/N y Av. Agustín Fraire, Cda. La Garzota, Edificio GS Building, Guayaquil-Ecuador.

Los estados financieros de Consdiasacorp S. A. para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes el 31 de diciembre de 2014.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales (Véase Nota 3), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación:

- Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Enmienda a la NIC 32, Instrumentos financieros
- Cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo. Enmienda a la NIIF 13, Medición del valor razonable

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2014; sin embargo, éstas no tienen efecto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

(a) Efectivo en caja y bancos-

El efectivo en caja y bancos se presenta en el estado de situación financiera a su valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(b) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros de acuerdo al alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición del activo financiero, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en caja y bancos, certificados de depósito, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y otros activos financieros.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura

Notas a los estados financieros (continuación)

en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en caja y bancos, certificados de depósito, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y otros activos financieros, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las

Notas a los estados financieros (continuación)

inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La Compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia pero no hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni hayan transferido el control de los mismos, los activos se continúan reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre los activos. En ese caso, la Compañía también reconoce los pasivos relacionados. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros, distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados,

Notas a los estados financieros (continuación)

son evaluados a la fecha de cada estado de situación para establecer la presencia de indicadores de deterioro. Los activos financieros se encuentran deteriorados cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido impactados.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para el caso de los activos financieros distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultado, la Compañía evalúa estos activos a la fecha de cada estado de situación, para establecer la presencia de indicadores de deterioro.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se reconocen netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y anticipos de clientes.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de

Notas a los estados financieros (continuación)

cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

Al momento de su reconocimiento inicial, la Compañía no clasificó ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía mantiene en esta categoría obligaciones financieras, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La

Notas a los estados financieros (continuación)

medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada periodo de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Inventarios-

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Los inventarios son activos:

- Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación,
- En procesos de producción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

La Compañía mide sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. El Valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Compañía corresponden principalmente a los siguientes ítems:

- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción, y su valorización se realiza a costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de obras en ejecución corresponden al terreno, contrato de construcción, honorarios de arquitectos e ingenieros, permisos y tasas municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

(d) Arrendamientos-

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes estados financieros la Compañía posee arrendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

Los pagos por arrendamiento operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados integrales, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía no mantiene arrendamientos financieros.

(e) Maquinarias, mobiliario y equipos-

Las partidas de maquinarias, mobiliario y equipos se miden de acuerdo a NIC 16 mediante el método del costo menos la correspondiente depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiere.

El costo inicial de las maquinarias, mobiliario y equipos comprenden su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos, principalmente, y en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo fluyan hacia la Compañía, y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. Los costos de reparación y mantenimiento se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurren.

Los activos fijos se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	<u>Años</u>
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles, enseres y equipos	10
Herramientas y otros	5
Equipos de cómputo	<u>3</u>

Una partida de los activos fijos se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan como resultado de una baja el activo, son incluidas en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados se revisan y ajustan prospectivamente a la fecha de cierre de cada ejercicio, de corresponder.

(f) Deterioro de activos no financieros-

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización, se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

(g) Cuentas por pagar, provisiones y pasivos contingentes-

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, corresponden principalmente a proveedores, las cuales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

(h) Préstamos y otros pasivos financieros que devengan intereses -

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el tiempo de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

La Compañía clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

(i) Beneficios a empleados-

Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Largo plazo:

La Compañía no mantiene un plan de jubilación patronal y desahucio, según las leyes laborales vigentes, y conforme lo requiere la NIC 19. De acuerdo a esta norma, las entidades deben reconocer pasivos por beneficio post empleo a favor de sus empleados en función del tiempo de servicio, y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los impuestos por recuperar y por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
Por recuperar:		
Retenciones en la fuente	17,830	-
Impuesto al Valor Agregado	51,500	1,582
Retenciones de IVA	25,731	28,570
Otros	19	19
	<u>95,080</u>	<u>28,171</u>
Por pagar:		
Retenciones en la fuente	3,384	1,653
Retención en la fuente de empleados	164	-
Retenciones de IVA	3,224	988
Impuesto a la renta	-	1,703
	<u>6,772</u>	<u>4,344</u>

(b) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectan la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2014 y 2013, fueron los siguientes:

	2014	2013
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	94,930	98,630
Más (menos):		
Gastos no deducibles	2,365	2,718
Utilidad tributaria	97,295	101,348
Tasa de impuesto	22%	22%
Provisión de impuesto a la renta	21,405	22,297
Anticipo mínimo impuesto a la renta	7,500	5,895
Provisión de impuesto a la renta corriente	<u>21,405</u>	<u>22,297</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2014	2013
Impuesto a la renta (mínimo) corriente	21,405	22,297
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(39,235)	(20,594)
Saldo (a favor) por pagar (Véase Nota 12(a))	<u>(17,830)</u>	<u>1,703</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Impuesto diferido-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no registra activos y pasivos por impuestos diferidos. A criterio de la Administración, no existen partidas temporarias importantes por las cuales se requiera reconocer un activo o pasivo por impuesto diferido.

(d) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos tres años.

(e) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

(f) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(g) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

(h) **Dividendos en efectivo-**

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

(i) **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

13. REFORMAS TRIBUTARIAS

Con fecha diciembre 29 de 2014, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, el Reglamento para la

Notas a los estados financieros (continuación)

Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

A criterio de la gerencia, las principales reformas tributarias incluidas en estas normas y que la administración considera le son aplicables, son las siguientes:

Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

- Se incluye como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados. No podrán deducir este gasto quienes produzcan o comercialicen alimentos con contenido hiperprocesado.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible más el valor de las regalías.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio del trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

Tarifa de impuesto a la Renta

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Se añaden las disposiciones reglamentarias a fin de aplicar las reformas efectuadas a la Ley de Régimen Tributario Interno. Se han definido nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.
- Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República, facultando al Servicio de Rentas Internas el cobro y control de las mismas para lo cual podrá emitir los instructivos que considere pertinente.

Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neleo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

14. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de ingresos diferidos por cliente y proyecto, se desglosan como sigue:

	2014	2013
Inmoveruz C.A.-		
Bellini 3 y 4	735,566	-
Del Portal	86,156	-
Bellini 1 y 2	-	441,865
Laguna Coviern	-	44,988
Universidad Laica Vicente Rocafuerte-	135,019	135,019
Artefactos Ecuatorianos para el hogar S.A.		
Artefacta-		
17 y Portete	49,948	-
Alberto Dassum Aivas	29,060	-
Arkavid S.A.-		
Inalecsa Admin	47,912	-
Tracklink	4,167	-
Emsulme	3,369	-
Etiner S.A.-		
Malecón de Quevedo	-	130,703
	<u>1,092,197</u>	<u>752,575</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

(a) Corto plazo:

Durante los años 2014 y 2013, el saldo de beneficios a empleados de corto plazo fue como sigue:

	2014	2013
Remuneraciones por pagar:		
Nómina por pagar	46,616	4,757
Beneficios sociales:		
Décimo tercer sueldo	12,075	9,166
Décimo cuarto sueldo	13,204	6,640
Vacaciones	17,508	12,069
Aporte patronal	6,585	3,932
Participación a trabajadores	17,961	18,561
Fondo de reserva	15,679	6,405
	<u>129,628</u>	<u>63,732</u>

(b) Largo plazo:

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, las empresas deben realizar el pago de indemnizaciones a favor de los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Tales pagos cubren los beneficios 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 o empleador.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no ha reconocido obligaciones por beneficios de largo plazo.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle de los accionistas de la Compañía es el siguiente:

Notas a los estados financieros (continuación)

Nombre de accionista	País	Número de acciones	Valor nominal	Aportaciones de capital (Dólares)	Participación accionaria
Sixto Felipe López Valdiviezo	Ecuador	550	1	550	55%
Edinson Lautaro López Valdiviezo	Ecuador	400	1	400	40%
Octavio Francisco Jarrin Dueñas	Ecuador	50	1	50	5%
		<u>1.000</u>		<u>1.000</u>	<u>100%</u>

17. RESERVA LEGAL

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

18. AJUSTE DE PERÍODOS ANTERIORES

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 la Compañía reconoció ajustes a períodos anteriores según se muestra a continuación:

	Al 1 de enero de 2013	Al 31 de diciembre de 2013
Impuesto a la renta	(20,696)	-
Participación a trabajadores	(6,157)	-
Depreciación	(3,526)	-
Otros	-	39
Total	(30,379)	39

19. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES, ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía registra los siguientes costos y gastos operacionales, según se desglosa a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2014				Al 31 de diciembre de 2013			
	Operacionales	Administrativos	Ventas	Total	Operacionales	Administrativos	Ventas	Total
Materiales de construcción	774,404	-	-	774,404	657,834	-	-	657,834
Remuneraciones y beneficios sociales	449,238	359,237	40,048	848,524	198,292	98,600	10,684	305,566
Otros beneficios a empleados	4,561	7,039	35	11,635	2,692	4,665	39	7,396

Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2014				Al 31 de diciembre de 2013			
	Operacio nales	Adminis trativos	Ventas	Total	Operaci onales	Adminis trativos	Ventas	Total
Mantenimiento y reparaciones	8,828	7,132	6,442	23,401	5,970	4,390	6,388	16,748
Depreciación	-	23,334	-	23,334	-	19,963	-	19,963
Honorarios profesionales	15,421	642	3,567	19,630	29,064	1,557	3,785	34,406
Servicios básicos	356	6,802	-	7,158	335	6,419	-	6,754
Suministros de oficina	1,116	3,821	-	4,937	664	2,680	26	3,372
Arriendos	2,705	1,767	-	4,472	2,449	1,424	-	3,873
Contribuciones e impuestos	612	1,104	98	1,814	556	683	198	1,437
Transportes	420	-	-	420	839	-	-	839
Otros	15,186	33,476	3,918	52,581	21,802	1,627	4,613	28,242
	<u>1,273,847</u>	<u>444,354</u>	<u>54,109</u>	<u>1,772,310</u>	<u>920,487</u>	<u>140,208</u>	<u>25,735</u>	<u>1,086,430</u>

20. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos financieros se desglosan como sigue:

	2014	2013
Intereses por préstamos bancarios	5,203	6,528
Otros gastos financieros	2,804	1,233
	<u>8,007</u>	<u>7,761</u>

21. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y obligaciones financieras. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las actividades de operación e inversión principalmente de la Compañía.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez. La administración de la Compañía revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

(a) Riesgo de tasa de interés-

Se refiere a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros referenciados a tasa de interés variable, y a las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos referenciados a tasa de interés fija que son contabilizados a valor razonable.

Notas a los estados financieros (continuación)

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en el costo motivados por fluctuaciones de las tasas de interés y de esta forma poder reducir la volatilidad en nuestra cuenta de resultados.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene préstamos con acreedores financieros que devengan intereses a tasas fijas. Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual en opinión de la administración de la Compañía, no existe una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

(b) Riesgo de tipo de cambio-

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principales en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, el riesgo cambiario que asume la Compañía es muy bajo.

Riesgo de crédito-

Es el riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte falle en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y produzca una pérdida económica o financiera.

Riesgo de liquidez-

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones y gastos del negocio, vencimientos de deuda, etc.

Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujo de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por la actividad ordinaria de la Compañía y por la contratación de líneas de crédito que aseguren fondos suficientes para soportar las necesidades previstas por un periodo.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de emisión de éstos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.