



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB MZA. E CALLE 3ERA V 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

BONANOVA S. A.

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

CONTENIDO

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

NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB MZA E CALLE 3ERA V 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas
BONANOVA S.A.

Informe sobre los estados financieros

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

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Base para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2014, tal como se explica en la Nota 8 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos en las Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a compañías relacionadas por US\$1,212,240.00 y US\$4,451,096.00 respectivamente.- A la fecha del presente informe, la Administración de la Compañía se encuentra en la fase final del proceso de análisis y conciliación de los referidos saldos, por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las referidas Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar, ni sobre las transacciones con partes relacionadas, ni los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

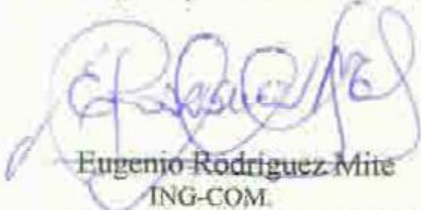
En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior, *base para calificar la opinión*, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BONANOVA S.A. al 31 de diciembre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

Énfasis de asunto

El presente servicio de auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2014, fue contratada el 12 de diciembre del 2014, y los respectivos estados financieros se aprobaron por la administración el 12 de mayo del 2015, atraso originado por complicaciones de la Compañía al reestructurar por completo el personal del departamento de contabilidad.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2014, de BONANOVA S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI), plazo que está vencido a la fecha.



Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM.

Guayaquil, Julio 16 del 2015
RNAE 200 RNC No. 10.754
Cel 0999 87 85 36

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

		AL 31 de Diciembre del 2014	Al 31 de Diciembre del 2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 7	71.263	216.683
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 8	1.212.240	1.989.488
CUENTAS POR COBRAR- CLIENTES		86.451	75.000
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 9	807.817	220.606
CREDITO TRIBUTARIO E IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 17	16.009	18.535
OTROS ACTIVOS	NOTA 10	429.460	112.125
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.623.240	2.632.435
ACTIVOS NO CORRIENTES			
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	NOTA 8	163.618	0.00
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 11	6.792.394	1.671.942
OTROS ACTIVOS		83.866	217.445
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		7.041.878	1.889.387
TOTAL ACTIVOS		9.665.118	4.521.822
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 12	283.759	627.675
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	NOTA 13	917.701	378.985
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 8	4.451.096	2.001.723
RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR		0.00	94.667
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 15	66.393	47.969
ANTICIPOS DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 16	3.399.559	1.087.454
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		284.898	50.473
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		9.403.408	4.288.946
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 18	1.000	1.000
RESERVA LEGAL	NOTA 19	3.913	3.913
RESULTADOS ACUMULADOS		225.362	192.613
UTILIDAD DEL EJERCICIO		31.435	35.330
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		261.710	232.876
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		9.665.118	4.521.822

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING.COM GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING.COM PILAR ORTIZ PINELA
Contadora RUC # 0913044376001

BONANOVA S.A
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS		
VENTAS DE VILLAS	0.00	107.473
COMISIONES POR PROMOCION E INTERMEDIACION INMOBILIARIA	120.000	161.398
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.547	16.083
OTROS INGRESOS	12.958	58.308
TOTAL INGRESOS	134.505	343.262
	NOTA 21	
INGRESOS POR REEMBOLSOS	1.134	6.109
COSTOS Y GASTOS POR REEMBOLSOS	(1.134)	(6.109)
TOTAL INGRESOS	134.505	343.262
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
COSTOS DE OPERACION	0.00	16.562
GASTOS DE ADMINISTRACION	83.574	117.996
GASTOS FINANCIEROS	0.00	139.142
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	83.574	273.700
	NOTA 22	
UTILIDAD EN OPERACIÓN	50.931	69.562
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(7.640)	(10.434)
	NOTA 17	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	43.291	59.128
IMPUESTO A LA RENTA	(11.856)	(23.778)
	NOTA 17	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	31.435	35.350
OTRO RESULTADO INTEGRAL	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	31.435	35.350

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Rug # 0913044376001

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

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2012	1.000	3.913	104.410	102.609	211.932
TRANSFERENCIA UTILIDAD 2012	-	-	102.609	(102.609)	-
VIARIOS	-	-	(14.406)	-	(14.406)
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013	-	-	-	35.350	35.350
SALDOS AL 31-12-2013	1.000	3.913	192.613	35.350	232.876
TRANSFERENCIA UTILIDAD 2013	-	-	35.350	(35.350)	-
AJUSTE DE ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA 2013	-	-	(2.601)	-	(2.601)
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014	-	-	-	31.435	31.435
SALDOS AL 31-12-2014	1.000	3.913	225.362	31.435	261.710

LAS NOTAS ADIUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.


ING.COM GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


ING. COM PILAR CORTÉZ PINELA
 Contador RUC # 0913044376001

BONANOVA S.A
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2014	2013
EFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	2.300.654	107.326
TRANSFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	0,00	(682.194)
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES, TRABAJADORES Y OTROS	(5.051.428)	(491.648)
IMPUESTOS A LAS GANANCIAS PAGADOS	(11.856)	26.264
INGRESOS POR PROMOCION E INTERMEDIACION INMOBILIARIA	120.000	161.398
OTROS INGRESOS	14.305	74.391
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.	(2.628.125)	(804.463)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	2.826.621	1.895.094
FONDOS (PAGADOS) RECIBIDOS POR OBLIGACIONES BANCARIAS.	(343.916)	(1.300.372)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2.482.705	594.722
DECREMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(145.420)	(209.741)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
SALDO AL INICIO DEL AÑO	216.683	426.424
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2014	71.263	216.683

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

BONANOVA S.A
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	2014	2013
UTILIDAD DEL EJERCICIO		
REGULARIZACION DE IMPUESTO A LA RENTA DEL 2010	31.435	35.350
PROVISION 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	0,00	1.430
UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA	<u>7.640</u>	<u>10.454</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	39.075	47.214
(INCREMENTO) DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	(11.451)	0
INCREMENTO (DECREMENTO) EN ANTICIPOS A PROVEEDORES	(587.211)	283.874
INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	50.549	(571.003)
INCREMENTO EN COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(5.120.452)	(1.722.326)
INCREMENTO (DECREMENTO) ANTICIPO DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	2.312.105	(2.404.520)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN CUENTAS POR PAGAR	565.854	35.168
INCREMENTO (DECREMENTO) EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	10.786	(4.007)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	112.620	46.785
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	<u>(2.667.200)</u>	<u>(851.677)</u>
EFFECTIVO NETO APLICADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(2.628.125)</u>	<u>(804.463)</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
 Contador Ruc # 0913044376001

BONANOVA S.A.

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

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

BONANOVA S.A., se constituyó el 10 de Mayo del 2006 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Mayo del mismo año.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas, ya sean de propiedad individual o propiedad horizontal, así mismo se dedicará a la actividad inmobiliaria mediante la compraventa, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, administración, explotación y anticresis de toda clase de bienes inmuebles ya sean estos urbanos o rurales.- También podrá dedicarse a efectuar o realizar inspecciones, avalúos y peritajes de bienes muebles e inmuebles de todo tipo del sistema financiero del país, tanto en el sector público como privado.- También podrá construir centros comerciales, carreteras, puentes, pistas para la navegación aérea y aeropuertos, entre otras; para cumplir con su objetivo social, podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes Ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.- Se deja expresa constancia que la Compañía no se dedicará a la intermediación financiera.- BONANOVA S.A., es una compañía que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el Expediente: 123188-2006.- El Domicilio de BONANOVA S.A., es la ciudad de Guayaquil, Avda. Francisco de Orellana y Alberto Borges No 407 (Edificio Centrum).

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992458100001. El SRI dispuso a la Compañía BONANOVA S.A., como Contribuyente Especial según Resolución NAC- GCORCE09-00577 emitida el 07 de Agosto del 2009.

La información contenida en estos estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 12 de mayo del 2015. Los mismos que están expresados en Dólares Americanos, por cuanto el proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de BONANOVA S. A. por el ejercicio económico 2014 comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, el estado del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014. Estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al cierre del ejercicio

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

2.1.2 Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, de haber alguna.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

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

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

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

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

2.3 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía no ha registrado ninguna provisión por concepto de jubilación y desahucio por cuanto se maneja con solo dos personas en relación de dependencia, el gerente general y un asistente, con pocos años de relación laboral resultando el cálculo de la referida provisión un valor inmaterial.

2.4 Reconocimiento de ingresos. - Los principales ingresos corresponden a comisiones por Promoción e Intermediación Inmobiliaria, los ingresos se registran en cada ejercicio económico,

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

conforme se va devengando el servicio de Promoción y venta de las villas en las urbanizaciones.- Al final del proyecto se liquidan dichas comisiones.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.5 Costos y Gastos.- Los costos y gastos se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren en el proceso de Promoción e intermediación en la venta de las villas.

2.6 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

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

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

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

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, por cuanto la Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2014.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las respectivas cuentas.

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

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

de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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

2.7.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Obligaciones bancarias.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.8.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 15 a 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordado.

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

2.9 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

Durante el año en curso, la Compañía no ha aplicado algunas normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2014, por varias razones, las mismas que se explican a continuación:

2.9.1 Modificaciones a la NIIF 7 Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Durante el año en curso, la Compañía no ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIIF 7 Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Las modificaciones de la NIIF 7 requieren que las compañías revelen información sobre los derechos de los acuerdos de compensación y afines (tales como requisitos de constitución de garantías) para instrumentos financieros, en virtud de un acuerdo de compensación exigible o acuerdos similares. La Compañía no tiene estos acuerdos por tanto la referida NIIF 7 no tiene efecto en los estados financieros.

2.9.2 Normas nuevas y revisadas en relación a consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones

En mayo del 2012, se emitieron las siguientes normas nuevas y revisadas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2012)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

Con posterioridad a la emisión de estas normas, se publicaron modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12, a fin de brindar cierta orientación para el período de transición en la aplicación por primera vez de estas normas. La Compañía no es una controladora, por lo tanto no aplicó estas normas y no tendrá ningún impacto en los estados financieros.

2.9.3 NIIF 13 - Medición del Valor Razonable

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

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.- El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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

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

Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de estados financieros

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

Las enmiendas especifican que se requiere un tercer estado de situación financiera cuando a) una entidad aplica una política contable retroactivamente o realiza una reexpresión retroactiva o reclasificación de partidas en sus estados financieros, y b) la aplicación retroactiva, reformulación o reclasificación tiene un efecto material en la información contenida en el tercer estado de situación financiera. Las enmiendas especifican que las notas correspondientes, no son necesarias para acompañar el tercer estado de situación financiera. La Compañía no ha realizado cambios retroactivos que requieran la presentación de esta información.

La NIC 19 (revisada en el 2011) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2011) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

BONANOVA S.A.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.9.5 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.9.6 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.
- La Administración de la Compañía estima que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría ser importante para los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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

Las modificaciones de la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, las cuales deben ser medidas a valor razonable con cambios en resultados en sus estados financieros consolidados y separados.

Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que reporta requiere:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.

Comprometer a sus inversionistas de que su objeto social es invertir los fondos exclusivamente para las devoluciones de la revalorización del capital, ingresos por inversiones, o ambas cosas.

- Medir y evaluar el desempeño de la totalidad de sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Las enmiendas efectuadas a la NIIF 12 y la NIC 27 introducen nuevos requisitos de información a revelar para las entidades de inversión.

La Administración de la Compañía no prevé que las enmiendas efectuadas a estas normas, tengan efecto en los estados financieros, por cuanto BONANOVA S.A., no es una entidad de inversión.

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

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros, en razón a que no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

BONANOVA S.A

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,70

La inflación acumulada de los últimos tres años no es representativa, por lo tanto no es necesario efectuar corrección monetaria alguna conforme lo requiere NIC 29.

5. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

BONANOVA S.A se dedica a construir, a promocionar y a la intermediación inmobiliaria de urbanizaciones o conjuntos residenciales mediante convenios de administración, mandatos de construcción, promoción y comercialización por cuenta de Compañías relacionadas propietarias de los terrenos donde BONANOVA S.A. lleva a cabo las referidas construcciones. Urbanizaciones que las realiza a través de las empresas constructoras ETINAR S.A. (relacionada) y CONSYAR S.A. Por tanto la Compañía no tiene personal en relación de dependencia, excepto al gerente general y un asistente.

5.1 Obra : Urbanización o Conjunto residencial LAS RAMBLAS

Al 31 de diciembre del 2014, la compañía está en la fase final de construcción de las villas de la Urbanización LAS RAMBLAS, la obra del referido conjunto de viviendas construida por cuenta de los promitentes compradores, está ubicada en La Urbanización TERRANOSTRA, en el Km 13 ½ vía a la costa, Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno, denominado Macrolote H, es de 26,712.75 m2 que incluye áreas vendibles por 19,182.72 m2.- La Urbanización inicio los trabajos en Junio del 2011 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- El referido Conjunto Residencial comprende: (a) 79 villas dirigidas al sector de clase media y media alta, viviendas en terrenos desde 180,00 m2 hasta 322,00 m2 y con áreas de construcción entre 123,60 m2 y 180 m2.(b) 3 Condominios, edificios de planta baja y tres plantas altas con 8 departamentos cada condominio, con áreas de construcción en PB 144,75 m2 y PA 148.83 M2.- La referida obra se espera que esté totalmente terminada y liquidada hasta el segundo trimestre del año 2016.

BONANOVA S.A
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**
5.2 Obra : Urbanización o Conjunto residencial TORRE BARO

Al 31 de diciembre del 2014 la compañía esta en la fase inicial del proyecto denominado conjunto residencial TORRE BARÓ, para lo cual El 28 de abril del 2014, constituyó en Guayaquil EL ENCARGO FIDUCIARIO "TORRE BARÓ", como constituyente inicial y promotora la compañía BONANOVA S.A. y la administradora del fideicomiso la fiduciaria ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

El conjunto residencial TORRE BARÓ se levantará sobre el macrolote K, de la quinta etapa de la urbanización TERRANOSTRA ubicada entre los kilómetros trece y catorce de la vía Guayaquil Salinas en la provincia del Guayas.- El Conjunto residencial tiene un área total de 32,424,62 m2 con el 65,87 % de área residencial y la diferencia en áreas verdes, vías y aceras. Los constituyentes adherentes del fideicomiso son los promitentes compradores. A la fecha de aprobación de los estados financieros, la compañía, 12 de mayo del 2015, se encuentra en la fase final para conseguir del MI Municipalidad de Guayaquil la aprobación del referido proyecto.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros.

	31-12-2014		31-12-2013	
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	71.263	0	216.683	0
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	86.451	0	75.000	0
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	0	163.618	0	
ANTICIPOS A PROVEEDORES	807.816	0	220.806	0
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	1.212.240	0	1.989.488	0
OTROS ACTIVOS	401.995	85.867	112.123	217.445
	2.579.765	249.485	2.613.900	217.445
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	283.759	0	627.675	0
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	917.701	0	378.985	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	284.898	0	50.473	0
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	4.451.096	0	2.001.723	0
	5.937.454	0	3.058.856	0

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros, valorados al costo amortizado, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

BONANOVA S.A
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2014 y 2013, el efectivo y equivalente de efectivo, estaba constituido por dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía valores en efectivo en las oficinas de la compañía y en los bancos, incluye sobregiros. También comprende inversiones a corto plazo, con mínimo riesgo y a un plazo no mayor a tres meses desde su origen:

	31-12-2014	31-12-2013
CAJA Y BANCOS		
FONDO ROTATIVO	2.500	2.500
BANCO DEL PACIFICO CTA CTE # 5040582	19.124	39.853
BANCO INTERNACIONAL CTA CTE # 1400602222	27.354	-
BANCO PROMERICA	-	33.884
BANCO BOLIVARIANO CTA CTE # 5234789	9.285	69.060
	<u>58.263</u>	<u>145.303</u>
INVERSIONES EN CERTIFICADOS DE DEPOSITOS		
FONDO MILENIUM BOLIVARIANO	13.000	13.000
CERTIFICADO BANCO BOLIVARIANO	-	80.905
	<u>13.000</u>	<u>93.905</u>
SOBREGIROS BANCARIOS	-	(22.525)
	<u>71.263</u>	<u>216.683</u>

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2014	2013
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES		
ETINAR S.A	1.134	-
ISLA NOK-TERRENO	700.000	700.000
MEGATRADING S.A	511.106	469.960
VIGERANO	-	815.028
INMOBILIARIA MACCALMEIDA	-	4.500
SUBTOTAL	(a) 1.212.240	1.989.488
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		
DANIELA MACCHIAVELLO NUNEZ	59.092	-
PIERINA MACCHIAVELLO NUÑEZ	104.526	-
SUBTOTAL	(b) 163.618	-
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1.375.858	1.989.488
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES		
LIPIDAVA S.A	114.399	10.000
VIGERANO S.A	713.219	1.380.109
ETINAR S.A	1.748.982	611.614
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	187.037	-
DENAPOR S.A.	99.230	-
OTROS POR PAGAR LIPIDAVA	1.588.229	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	(b) 4.451.896	2.001.723

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en BONANOVA S.A. Las transacciones

BONANOVA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas y por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores.- Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses.- la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos de las Cuentas por cobrar y las Cuentas por pagar con las compañías relacionadas, no estaban totalmente conciliados.- A la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, 12 de mayo del 2015 la Administración continua con la fase final del proceso de conciliación y cuadraturas de los auxiliares contables con las respectivas cuentas del mayor de las Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y de las transacciones con partes relacionadas, en los años terminados el 31 de diciembre de los referidos años.

(b) Documentos por cobrar venta de Acciones

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta del paquete accionario de propiedad de BONANOVA S.A. en la compañía ETINAR S.A. transferencia a crédito a familiares directos de los accionistas de BONANOVA S.A. a un plazo de 20 años, con el 6% de interés anual, según contrato firmado con cada uno de los referidos deudores

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
IDROVO WALTER	341.248	-
BARROS RIVAS MANUEL	73.212	-
VIGERANO S. A.	75.000	-
PERFILED	39.713	-
BORJA ALVEAR DAVID ALFADOMUS	30.568	-
SILVA MONCAYO ERNESTO	30.000	30.000
MACCONSTRUCCIONES S.A	50.000	50.000
MEDETEC (LAS RAMBLAS)	20.277	-
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY	26.945	26.945
OTROS	120.054	113.661
	<u>807.817</u>	<u>220.606</u>

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

BONANOVA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A
10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2014	31-12-2013
CHEQUES PROTESTADOS		
	1.995	4.658
ENCARGO FIDUCIARIO VISTA LAGOS		
• HIERRO Y METALES S.A (HIERRO METAL)		
APORTES - PROYECTO VISTA LAGOS	(1) 400.000	-
OTROS	27.465	107.465
	<u>429.460</u>	<u>112.123</u>

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

11. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre, el Costo de Obras en Proceso, consistían en los costos acumulados por la construcción en proceso de las urbanizaciones o conjuntos residenciales, principalmente LAS RAMBLAS.- Los costos más significativos son por: materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y por la Administración de los Conjuntos Residenciales en construcción.

URBANIZACIONES	31-12-2013	Adiciones	Ajustes	31-12-2014
SARRIA	118.764	35.632	(1.330)	153.066
LAS RAMBLAS	1.282.650	4.726.603	(1.892)	6.007.361
TORRE BARO	-	251.962		251.962
TARRAGONA	76.093	22.887		98.980
VILANOVA	-	39.900		39.900
CASA MACCHIAVELLO-NUÑEZ PALMEIRAS	90.366	15.620		105.986
OTROS COSTOS	104.069	31.070		135.139
	<u>1.671.942</u>	<u>5.123.674</u>	<u>(3.222)</u>	<u>6.792.394</u>

12. PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre las Obligaciones bancarias a corto plazo consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
BANCO INTERNACIONAL	106.323	314.636
BANCO PRODUBANCO (GRUPO PROMERICA)	169.592	313.039
OTROS	7.844	-
	<u>283.759</u>	<u>627.675</u>

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

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Las Cuentas por pagar a proveedores, clasificados por urbanizaciones consistían en:

	31-12-2014	31-12-2013
URBANIZACION TARRAGONA	41.078	45.288
URBANIZACION LAS RAMBLAS	526.295	80.722
URBANIZACION SARRIA	47.795	57.623
RETENCION DE FONDO DE GARANTIA	131.048	93.708
JOSE MACCHIAVELLO ALMEIDA	90.649	90.649
OTROS	80.836	10.995
	917.701	378.985

Estos valores no generan ningún tipo de interés a favor de los proveedores.

14. ADMINISTRACION DE RIESGOS

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

a. Riesgo de Mercado:

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

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de la Gerencia de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se incluye un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

a. Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja principalmente con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; cuenta también con respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos sobre crédito, se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este

BUNANOVA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****14. ADMINISTRACION DE RIESGOS (continuación)**

caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes ocasionales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

b. Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de los promitentes compradores.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía.

15. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

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

	31-12-2013	ADICIONES (DISMINUCIONES)	31-12-2014
DECIMO TERCER SUELDO	1.500	1.500	3.000
DECIMO CUARTO SUELDO	530	717	1.246
VACACIONES	-	750	750
FONDOS DE RESERVA	1.500	1.500	3.000
PARTICIPACION A TRABAJADORES	44.439	7.640	52.079
APORTES AL IESS	-	320	320
ROLES DE PAGO SUELDOS	-	6.000	6.000
	<u>47.969</u>	<u>18.427</u>	<u>66.396</u>

	31-12-2012	ADICIONES (DISMINUCIONES)	31-12-2013
DECIMO TERCER SUELDO	3.125	(1.625)	1.500
DECIMO CUARTO SUELDO	1.891	(1.361)	530
VACACIONES	2.521	(2.521)	-
FONDOS DE RESERVA	-	1.500	1.500
PARTICIPACION A TRABAJADORES	34.005	10.434	44.439
	<u>41.542</u>	<u>6.427</u>	<u>47.969</u>

16. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores por contratos de Reserva para futura compra-venta de Villas. Valores que se van depositando en la medida que se van construyendo las respectivas viviendas, hasta que se complete el valor de la cuota inicial o

BONANOVA S.A

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

entrada para la futura compra-venta, según los respectivos contratos.- Se formaliza y liquida la compra-venta una vez que, la villa este totalmente terminada y los promitentes compradores obtengan créditos hipotecarios con las instituciones financieras y adquieran la transferencia de dominio a favor de ellos, mediante la formulación de escritura pública firmada por la compañía propietaria del proyecto.

CONJUNTOS RESIDENCIALES	31-12-2014	31-12-2013
LAS RAMILAS	2.911.870	1.087.454
TORRE BARO	413.917	-
VILANOVA	31.655	-
OTRAS	42.107	-
	<u>3.399.559</u>	<u>1.087.454</u>

17. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2014 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 12% sobre el valor de las utilidades, si las compañías deciden hacer el compromiso de reinvertir las utilidades del año, esto es adquiriendo bienes de capital y aumentando el capital social de la compañía durante el año siguiente, en este caso 2015.- Caso contrario el impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades del año.- En la compañía, para definir el impuesto a la renta de las utilidades de los ejercicios 2014 y 2013 se calculó en primer lugar el 15% de participación de trabajadores en las utilidades del ejercicio y luego, se calculó el 22% de impuesto a la renta sobre las respectivas bases imponibles.

CONCILIACION TRIBUTARIA		2014	2013
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		50.932	69.561
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		<u>7.640</u>	<u>10.434</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		43.292	59.127
MAS			
GASTOS NO DEDUCIBLES		<u>4.063</u>	<u>40.400</u>
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA		47.355	99.527
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22%	(A)	10.418	21.996
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2014	(B)	11.856	23.778
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE A Y B)		11.856	23.778
MENOS CUOTAS DE ANTICIPO PAGADAS		<u>11.587</u>	<u>23.778</u>
SALDO POR PAGAR DE IMPUESTO A LA RENTA 2014		269	0.00
SALDO POR PAGAR DE IMPUESTO A LA RENTA 2013		2.601	0.00
MENOS RETENCIONES EN LA FUENTE DEL 2014		344	18.535
MENOS: RETENCIONES DE AÑOS ANTERIORES		<u>18.535</u>	<u>0.00</u>
SALDO A FAVOR (CREDITO TRIBUTARIO)		<u>16.009</u>	<u>18.535</u>

BONANOVA S.A

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

En esta ocasión el impuesto causado por la Compañía en el ejercicio económico 2014, de US\$ 10,418, es menor que los anticipos de impuesto a la renta que le correspondió pagar durante el año. Por lo expuesto y por disposiciones legales los referidos anticipos por US\$ 11.856 corresponden al impuesto a la renta en el 2014

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2014 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 1,000 correspondientes a 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	%	VALOR	NACIONALIDAD
JOSÉ ANTENOR MACCHIAVELLO ALMEIDA	950	950	ECUATORIANA
GUILLERMO ANDRÉS JOUVIN AROSEMENA	50	50	ECUATORIANA
	<u>1000</u>	<u>1000</u>	

19. RESERVA LEGAL

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

20. RESULTADOS ACUMULADOS

- a. *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. Al 31 de diciembre del 2011, al implementar las NIIF, la Compañía no originó ningún efecto por adopción por primera vez de las NIIF
- b. *Resultados Acumulados originados en PCGA anteriores*- Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía

21. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	2014	2013
VENTA DE VILLAS EN URBANIZACIONES	-	107.473
COMISION POR PROMOCION E INTERMEDIACION INMOBILIARIA	120.090	161.398
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.547	16.083
OTROS INGRESOS	12.958	59.368
	<u>134.595</u>	<u>343.762</u>

BONANGVA S.A

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

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos administrativos y financieros reportados en los estados financieros es como sigue:

	2014	2013
COSTOS DE OPERACIÓN	0.00	16.562
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	27.337	26.278
SERVICIOS BÁSICOS	-	4.766
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	-	419
HONORARIOS	22.151	21.874
SÉGURO Y REASEGUROS	2.978	3.671
IMPUESTOS MUNICIPALES Y OTROS	31.108	60.988
	<u>83.574</u>	<u>117.996</u>
GASTOS FINANCIEROS	0.00	159.142
	<u>83.574</u>	<u>257.228</u>
	<u>83.574</u>	<u>273.780</u>

23. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

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

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

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

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

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.

BONANOVA S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**

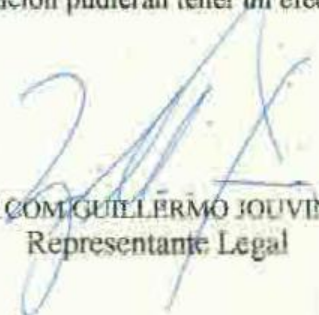
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas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

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2014, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

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

Entre el 31 de diciembre del 2014, cierre del ejercicio económico y la fecha de aprobación y divulgación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal



ING. COM. FILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001