

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

Constructora Andrade Rodas VIP S.A., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 22 de diciembre del 2005, cuyo objeto social es:

- Construir y planificar toda clase de inmuebles, como condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.
- Adquirir, importar, exportar, conservar, arrendar, gravar, enajenar, administrar, decorar, promocionar, corretar, proveer e intermediar toda clase de bienes muebles, en especial equipos, maquinarias y materiales para la construcción.
- Prestar todo tipo de servicios técnicos, profesionales y de mantenimiento, en especial aquellos relacionados con la promoción, intermediación, construcción, comercialización, planificación y decoración de bienes muebles e inmuebles.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Constructora Andrade Rodas VIP S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014 y 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar 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. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.5 Inventarios

Las compras de materia prima se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Obras en Construcción.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo de Oficina	10
Maquinaria y Equipo	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Préstamos

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; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar 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 gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.10 Provisiones

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

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

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 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 periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

2.11.2 Participación a trabajadores

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

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	1,500	3,977
Bancos	<u>117,587</u>	<u>195,919</u>
Total	<u>119,087</u>	<u>199,916</u>

Nota 4 – Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	62,000	436,217
Cuentas por cobrar relacionadas	5,850	2,283
Cuentas por cobrar empleados	21,360	6,046
Anticipo a proveedores	22,107	79,145
Garantías por cobrar	-	150
Otras cuentas por cobrar	9,652	6,321
Provisión Cuentas Incobrables	<u>(620)</u>	<u>(4,362)</u>
Total	<u>120,349</u>	<u>525,800</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cambios en la provisión para cuentas dudosas: Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Saldos al comienzo del año	(4,362)	(3,380)
Baja	3,742	-
Provisión	-	(982)
Saldos al final del año	<u>(620)</u>	<u>(4,362)</u>

Nota 5 – Proyectos

Un resumen de proyectos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Dpto Dt2 Disponible Para La Venta	161,218	161,218
Oficina 11 Dbc Disponible Para La Venta	-	109,575
Oficina 14Dbc Disponible Para La Venta	-	89,512
Oficina 16 Dbc Disponible Para La Venta	-	89,512
Dpto 2 Dt3 Disponible Para La Venta	122,447	-
Dpto 15 Dt3 Disponible Para La Venta	189,341	-
Proyecto Quito Tenis 3	-	1'372,867
Proyecto Quito Tenis 4	2'112,526	660,925
Diamond Beach	3'284,459	539,886
Proyecto Quito Tenis 5	1'329,778	611,706
Proyecto Quito Tenis 6	717,328	-
Proyecto Municipio de Imbabura	-	129,059
Mano De Obra Postventa	<u>85</u>	<u>-</u>
Total	<u>7'917,182</u>	<u>3'764,260</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 6 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Final, 2012	Adiciones	Bajas	Ajustes	Saldo Final 2013	Adiciones	Reclasi- ficaciones	Ajustes	Saldo Final 2014
Muebles y Enseres	18,876	-	-	-	18,876	-	-	-	18,876
Maquinaria y Equipo	86,825	-	-	-	86,825	23,582	(18,721)	-	91,686
Equipo de Computo	18,664	7,539	(11,898)	-	14,305	2,216	-	-	16,521
Equipo de Oficina	2,617	1,266	-	-	3,883	8,939	-	-	12,822
Vehiculos	80,815	-	-	-	80,815	-	-	-	80,815
Instalaciones de Red	1,383	-	-	-	1,383	-	-	-	1,383
Herramientas	-	-	-	-	-	33,051	18,721	-	51,772
Subtotal	209,180	8,805	(11,898)	-	206,087	67,788	-	-	273,875
Depreciación Acumulada	(75,865)	(37,615)	11,898	13,913	(87,669)	(37,043)	-	4,770	(119,942)
Total	133,315	(28,810)	-	13,913	118,418	30,745	-	4,770	153,933

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Obligaciones Bancarias a Corto Plazo

Un resumen de las Obligaciones Financieras es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos Banco Rumiñahui		
Préstamo # 456700, 12 meses plazo vencimiento junio 2015, tasa de interés del 9,76%	255,955	-
Préstamo # 470298, 120 días plazo vencimiento abril 2015, tasa de interés del 9,76%	250,000	-
Préstamo # 468888 , 91 días plazo vencimiento febrero 2015, tasa de interés del 9,76%	<u>78,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>583,955</u>	<u>-</u>

Nota 8 – Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	675,111	421,208
Obligaciones IESS	16,569	6,751
Accionistas	77,767	77,767
Otras cuentas por pagar	<u>158,885</u>	<u>256,319</u>
Total	<u>928,332</u>	<u>762,045</u>

Nota 9 – Pasivos Acumulados

El resumen de pasivos acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios Sociales	69,042	18,100
Participación a Trabajadores	<u>63,409</u>	<u>12,391</u>
Total	<u>132,451</u>	<u>30,492</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Impuestos

10.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Retenciones en la Fuente – IVA en compras	18,408	40,970
Retenciones en la Fuente – Renta	49,619	16.82
Anticipo de Impuesto a la Renta	39,777	17,220
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	<u>14,362</u>	<u>-</u>
 Total	 <u>122,166</u>	 <u>75,010</u>
 <u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la Renta por Pagar	85,451	31,612
Impuesto a las ventas por Pagar y Retenciones IVA	12,215	11,055
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>5,520</u>	<u>10,995</u>
 Total	 <u>103,136</u>	 <u>53,662</u>

10.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gasto del impuesto corriente	85,451	31,612
Gasto por impuestos diferidos	18,578	390
(Ingreso) por impuestos diferidos	<u>(2,946)</u>	<u>(12,684)</u>
 Total gasto de impuestos	 <u>101,083</u>	 <u>19,318</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad grabable es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del Ejercicio	416,328	82,612
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	62,449	12,391
Rentas Exentas	135,787	-
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	44,810	69,370
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	123,697	-
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	<u>1,815</u>	<u>-</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	388,414	139,591
(A) Anticipo calculado	48,406	31,612
(B) Impuesto a la renta causado	<u>85,451</u>	<u>30,710</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	85,451	31,612
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	39,777	29,153
Retenciones en la fuente	18,267	8,629
Crédito Tributario de Años Anteriores	14,362	-
Plusvalía	<u>31,352</u>	<u>8,192</u>
(Crédito tributario Impuesto a la Renta)	(18,307)	(14,362)

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2011 aún no ha prescrito.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

10.3 Saldos del impuesto diferido

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido en otro resultado integral</u>	<u>Reconocido directamente en el patrimonio</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Año 2014					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Jubilación Patronal	3,055	2,946	-	-	6,001
Anticipos de Clientes	(64,236)	(21,034)	-	-	(85,270)
Préstamos	(8,708)	3,587	-	-	(5,121)
Otras cuentas por pagar	-	(1,131)	-	-	(1,131)
Total	(69,889)	(15,632)	-	-	(85,521)
	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido en otro resultado integral</u>	<u>Reconocido directamente en el patrimonio</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Año 2013					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Propiedad Planta y Equipo	(2,482)	2,482	-	-	-
Jubilación Patronal	2,013	1,042	-	-	3,055
Desahucio	390	(390)	-	-	-
Vacaciones	(142)	142	-	-	-
Anticipos de Clientes	(69,389)	5,154	-	-	(64,236)
Préstamos	(12,573)	3,865	-	-	(8,708)
Total	(82,183)	12,294	-	-	(69,889)

10.4 Aspectos Tributarios del Código de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 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.

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 11 – Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos al comienzo del año	12,392	36,838
Provisión del año	62,449	12,392
Pagos efectuados	<u>(11,432)</u>	<u>(36,838)</u>
Saldos al fin del año	<u>63,409</u>	<u>12,392</u>

Nota 12 – Anticipos de Clientes

El resumen de Anticipo de Clientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos Clientes Diamond Business Center	-	325,840
Anticipos Clientes Diamond Quito Tennis 2	-	32,000
Anticipos Clientes Diamond Quito Tennis 3	316,230	1'319,419
Anticipos Clientes Diamond Quito Tennis 4	1'655,327	542,700
Anticipos Clientes Diamond Quito Tennis 5	959,049	138,165
Anticipos Clientes Diamond Quito Tennis 6	545,223	-
Anticipo Clientes Proyecto Mun. Imbabura	-	241,964
Anticipos Diamond Beach DEP 3 Torre A.	-	35,000
Anticipos Diamond Beach Ocean	2'234,784	680,504
Otros Anticipos de clientes	10,025	-
Costo Amortizado	<u>(387,589)</u>	<u>(256,943)</u>
Total	<u>5'333,049</u>	<u>3'058,649</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 13 – Obligaciones a Largo Plazo

Un resumen de las Obligaciones a Largo Plazo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Diamond Beach	-	228,083
José Andrade	40,433	40,433
Rodrigo Andrade (1)	333,897	-
Construdiamond Constructores Asociados	176,296	-
Costo Amortizado	<u>(28,419)</u>	<u>(34,831)</u>
Total	<u>522,207</u>	<u>233,684</u>

- (1) Corresponden a valores entregados por el socio Rodrigo Andrade para inyectar liquidez a la compañía.

Nota 14 – Obligación por Beneficios Definidos

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Jubilación Patronal	27,276	12,220
Bonificación por Desahucio	<u>4,789</u>	<u>3,609</u>
Total	<u>32,065</u>	<u>15,829</u>

14.1 Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos al comienzo del año	12,220	8,051
Costo laboral	3,843	1,485
Costo financiero	855	564
Pérdida actuarial	<u>10,358</u>	<u>2,120</u>
Saldos al final del año	<u>27,276</u>	<u>12,220</u>

14.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldos al comienzo del año	3,609	2,384
Costo laboral	938	576
Costo financiero	249	165
(Ganancia) Pérdida actuarial	<u>(7)</u>	<u>483</u>
Saldos al fin del año	<u>4,789</u>	<u>3,609</u>

Nota 15 – Patrimonio

15.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social es de US\$ 61,000 y está constituida por 61 mil participaciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

15.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

15.3 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 acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Nota 16 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta departamentos – Diamond Business Center	365,840	2'222,961
Venta Departamentos – Diamond Tennis 2	-	2'299,144
Venta Departamentos – Diamond Tennis 3	2'389,545	-
Ventas Tarifa 12% - Gobierno Provincial Imbabura	968,671	367,953
Honorarios	421,001	196,850
Otras ventas 12%	1,646	-
Arriendos tarifa 0%	<u>2,000</u>	<u>10,000</u>
Total	<u>4'148,703</u>	<u>5'096,908</u>

Nota 17 – Costo y Gastos por su Naturaleza

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo de Ventas (Diamond Business center)	288,599	2'154,457
Costo de Ventas (Diamond Tennis 2)	-	1'864,568
Costo De Ventas Gobierno provincial Imbabura	925,599	367,953
Costo De Ventas (Diamond Tennis 3)	<u>1'853,689</u>	<u>-</u>
Total	<u>3'067,887</u>	<u>4'386,978</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de gasto de operación por su naturaleza es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos de Administración:</u>		
Gastos de Personal	267,506	158,398
Beneficios Sociales	51,025	96,024
Pasantías	551	-
Honorarios	21,906	22,721
Seguros	29,132	13,444
Suministros de Oficina	22,637	19,176
Gastos de Viaje	16,715	35,090
Gastos de Gestión	25,832	18,117
Depreciaciones	32,272	23,713
Servicios y Comunicaciones	15,526	10,007
Mantenimientos y reparaciones	34,146	37,096
Impuestos y Contribuciones	23,141	19,300
Seguridad y Guardianía	525	464
Combustibles y Lubricantes	4,478	5,429
Publicidad	97,486	50,400
Beneficios definidos	4,781	2,061
Servicios Ocasionales	7,020	183
Arriendos	12,176	-
15% Trabajadores	<u>62,449</u>	<u>12,392</u>
 Total	 <u>729,304</u>	 <u>524,015</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos de Ventas:</u>		
Posventa TD2	6,786	-
Posventa BD777	26	441
Posventa DC1	6,437	17,888
Posventa DC2	192	2,403
Posventa DBC	1,494	-
Posventa BD3	27	148
Posventa COOP.	50	-
Posventa TD1	779	29,724
Posventa TD2	6,427	604
Posventa GPI	546	-
Gastos Reparación DC1	112	-
Comisiones en Ventas	24,110	25,666
Cuentas incobrables	-	983
Promesas De Compraventa	<u>24,815</u>	<u>-</u>
 Total	 <u>71,801</u>	 <u>77,856</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos Financieros:</u>		
Jubilación Patronal y Desahucio	1,104	729
Intereses Bancarios	28,036	69
Comisiones y Gastos bancarios	6,690	2,762
Intereses Pagados a Terceros	-	<u>2,075</u>
Total	<u>35,830</u>	<u>5,635</u>

Nota 18 – Otros Ingresos y Otros Egresos

Un detalle de otros ingresos y egresos es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses Bancarios	-	2,062
Intereses Empleados	-	249
Otros Ingresos	14,579	32,574
Otros gastos	(264)	-
Gasto no Deducibles	(18,199)	(28,413)
Costo Amortizado	<u>124,233</u>	<u>(36,073)</u>
Total	<u>120,349</u>	<u>(29,601)</u>

Nota 19 - Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2014 fue de US\$ 86,979 (US\$ 74,960 en el año 2013).

Nota 22 – Aprobación de los Estados

Los estados financieros por el año term por la Administración de la Compañía y para su aprobación. En opinión de la A por la Junta Directiva sin modificaciones