

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Constitución y objeto

EDIPRA CÍA. LTDA., fue constituida como Compañía de Responsabilidad Limitada en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 09 de junio de 1983 celebrada ante el Notario Quinto del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, en fecha 20 de julio de 1983.

El objeto social de la Compañía es la promoción y comercialización de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales; promoción en la gerencia de proyectos inmobiliarios, de diseño y decoración de interiores y exteriores; prestación de servicios de asesoría de mercado en todas sus fases; importación, exportación, comercialización, representación, distribución, promoción de productos relacionados con su objeto social; promoción en la construcción de carreteras y de vías de comunicación y de infraestructura necesaria para realizar la instalación de todo tipo de servicios públicos; estructuración, promoción y administración de proyectos inmobiliarios, tales como conjuntos habitacionales, urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales, educativos y en general todo tipo de inmuebles; organizar demandas habitacionales en todo el territorio nacional, desarrollando para el efecto los procesos, metodología e infraestructura necesaria; asesoría en la recaudación de ingresos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios; asesoría de participación en procesos de privatización, concesiones y concursos públicos promovidos por el Estado.

(2) Resumen de las principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Bases de preparación.-

Los estados financieros de la Compañía EDIPRA CÍA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías y Valores de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía EDIPRA CÍA. LTDA., declara que la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera y de curso legal en el Ecuador.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía EDIPRA CÍA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, se acompañan adicionalmente de las presentes notas explicativas.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En los estados de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros; y como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Periodo económico.-

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura.-

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de EDIPRA CÍA. LTDA., en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

Riesgo de liquidez.- El riesgo de liquidez de EDIPRA CÍA. LTDA., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

EDIPRA CÍA. LTDA., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

Riesgo de inflación.- El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Riesgo crediticio.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de EDIPRA CÍA. LTDA., son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tasa de interés.- El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener el equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a EDIPRA CÍA. LTDA., minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones de corto plazo y de gran liquidez.

Estado de flujos de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Inversiones de corto plazo.-

Son inversiones mantenidas en instituciones financieras, las mismas se encuentran registradas al costo y los rendimientos financieros que generan, son reconocidos cuando los mismos se realizan.

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar.- Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Otras cuentas por cobrar.- Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar partes relacionadas a socios.

Inventarios.-

El costo de inventarios comprende los costos atribuibles al contrato de construcción durante los periodos contables en los que se realiza la ejecución de la obra, desde la fecha en que legaliza el contrato hasta la fecha de terminación final del mismo.

Además, los inventarios incluyen los costos del terreno, costos por avance de obra de estructuras, mamposterado y acabados; instalaciones eléctricas, telefónicas e hidrosanitarias; contratistas; materiales y otros costos indirectos incurridos para la construcción de los bienes inmuebles destinados para su venta.

Los inventarios disponibles se valoran por medio de la absorción de los costos en función de los metros de terreno y área de construcción de cada bien inmueble.

Propiedades y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades 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 y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedades 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 periodo en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 por ser considerado un cambio en estimación contable.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

A continuación se presentan la partida de propiedades y equipo, y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Partida de propiedades y equipo</u>	<u>Vida útil (años)</u>
--	-------------------------

Vehículo

5

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

Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - USS)

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) 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 (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas 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) si existen, 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.

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 pre acordados.

Obligaciones financieras.-

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.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Beneficios a los empleados de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Impuesto a la renta.-

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

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.

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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son 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.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables para el año 2014 y 2013 (12% en el año 2014 y 2013 - si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 impositivas. 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.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía no ha establecido provisiones por jubilación patronal ni desahucio, bajo la consideración de que la antigüedad del personal hace prever que los saldos de dichas provisiones resultarán inmateriales y poco relevantes.

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.

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- 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; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El tipo de contrato convenido con los clientes constituye por lo general contratos a precio fijo, sobre los cuales se puede convenir ciertos ajustes, mismos que no afectan a la asignación real del avance de obra con relación a la porción determinable del ingreso o costo, siendo totalmente probable que los beneficios económicos asociado al contrato fluyan hacia la Compañía.

Por otra parte, si la Compañía percibe anticipos de ingresos para la ejecución inicial de la obra o durante la ejecución de la misma, estos valores son registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipo Clientes", y de igual forma los mismos son reconocidos a cuentas de resultados como ingresos operacionales en relación directa con la transferencia de los riesgos y ventajas del bien y a la asignación de costos correspondiente.

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.

Costos financieros.-

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

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.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(3) Saldos con partes relacionadas

Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas es como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar (Nota 6)		
Otras cuentas por cobrar		
Socios	23,278	0
	<u>23,278</u>	<u>0</u>
Pagos anticipados (Nota 8)		
Anticipos a proveedores		
Zimancons Cía. Ltda.	76,042	50,698
	<u>76,042</u>	<u>50,698</u>
Cuentas por pagar (Nota 12)		
Comerciales		
Zimancons Cía. Ltda.	12,650	0
Dividendos por pagar		
Socios	1,590	0
	<u>14,240</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar a largo plazo (Nota 17)		
Socios	0	432,858
Zipra S.C.C.	0	329,148
	<u>0</u>	<u>762,006</u>

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

La cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo se conforma de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja general	5,134	24,590
Caja chica	570	100
Bancos	587,132	356,444
Inversiones	<u>100,001</u>	<u>0</u>
	<u>692,837</u>	<u>381,134</u>

(5) Inversiones temporales

Las inversiones temporales se integran según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Diners Club del Ecuador	42,892	0
Banco Internacional	<u>100,001</u>	<u>0</u>
	<u>142,893</u>	<u>0</u>

Corresponde a las inversiones a corto plazo que mantiene la Compañía en las entidades financieras mencionadas, con vencimientos de 95 y 122 días plazo y una tasa de interés anual del 4% y 5.20% respectivamente.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(6) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se integran de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Comerciales		
Clientes	280,343	0
Otras cuentas por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 3) (*)	<u>23,278</u>	<u>0</u>
	<u>303,621</u>	<u>0</u>

- (*) Corresponde a la diferencia entre el valor del inmueble que fue entregado como dación en pago y el monto de la deuda que mantenía EDIPRA CÍA. LTDA. con el socio, por cuanto mediante Escritura de Dación en Pago de fecha 22 de septiembre de 2014 se registra la cancelación de la obligación que se mantiene por US\$ 432,858 con el inmueble, Terreno - Tumbaco Tologasi de propiedad de la Compañía por un valor total de US\$ 456,131.

Adicionalmente se establece que el monto de US\$ 23,278 será asumido por el socio y cancelado a EDIPRA CÍA. LTDA. en el plazo de 2 años.

(7) Activos por impuestos corrientes

Esta cuenta registra el anticipo de impuesto a la renta determinado en el formulario de impuesto a la renta del periodo 2012 y 2013, cancelado en julio y septiembre del año siguiente y cuyo monto asciende a US\$ 32,719 y \$ 22,132 respectivamente.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(8) Pagos anticipados

El detalle de pagos anticipados corresponde a lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores		
Proveedores y contratistas	35,774	33,241
Partes relacionadas (Nota 3)	76,042	50,698
	<u>111,816</u>	<u>83,939</u>

(9) Inventarios

La cuenta de inventarios se encuentra conformada por los costos incurridos en la construcción del conjunto habitacional "Los Viñales", lo cual corresponde a los bienes inmuebles pendientes de facturarse, así tenemos un detalle:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Bodegas y oficinas	8,166	11,264
Movimiento de tierras	24,710	34,083
Estructura, mamposterado y acabados	1,327,347	1,819,313
Red agua potable y alcantarillado	16,577	22,864
Red eléctrica y telefónica	82,840	114,262
Instalaciones hidrosanitarias	55,476	63,758
Instalaciones luz, teléfono, tv	30,081	33,933
Obras exteriores	18,629	24,746
Administración proyecto	168,900	232,966
Aprobación planos	2,907	4,010
Terreno	511,910	1,182,776
Varios costos	49,489	0
	<u>2,297,033</u>	<u>3,543,974</u>

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(10) Otros inventarios

Un detalle de otros inventarios es como se describe a continuación:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Terrenos		
Tumbaco (El Viñal lote 8)	324,598	324,598
Tumbaco (El Viñal lote 9)	330,907	330,907
Tumbaco (Tologasi) (*)	0	456,136
	<u>655,505</u>	<u>1,111,641</u>
Departamentos		
Conjunto Alcazar del Peño	42,806	42,806
Edificio Verona II (**)	0	143,536
	<u>42,806</u>	<u>186,342</u>
	<u>698,311</u>	<u>1,297,983</u>

(*) Ver lo descrito en la Nota 6.

(**) Mediante factura No. 120 de fecha 30 de diciembre de 2014, se efectuó la venta del bien inmueble por un valor de US\$ 199,000.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(11) **Propiedades y equipo**

Un resumen del rubro de propiedades y equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Costo		
Vehículos	<u>0</u>	<u>34,000</u>
	0	34,000
Depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>(27,735)</u>
	0	(27,735)
Propiedades y equipo, neto de depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>6,265</u>

Durante el año 2013, no se registraron adiciones en el costo y depreciación acumulada del rubro de propiedades y equipo, y en el año 2014 se efectuó la baja del rubro descrito.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(12) Cuentas por pagar

El rubro de cuentas por pagar se encuentra integrado según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Comerciales		
Proveedores locales	2,805	5,135
Partes relacionadas (Nota 3)	12,650	0
	<u>15,455</u>	<u>5,135</u>
Dividendos por pagar		
Partes relacionadas (Nota 3)	1,590	0
Otras cuentas por pagar		
Garantías contractuales	<u>3,102</u>	<u>2,028</u>
	<u>20,147</u>	<u>7,163</u>

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(13) Otras obligaciones corrientes

Las otras obligaciones corrientes se integran de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Administración tributaria		
Retenciones de IVA	805	853
Retenciones en la fuente	1,541	986
Impuesto a la renta	90,414	23,204
	<u>92,760</u>	<u>25,044</u>
IESS		
Aportes	991	986
Préstamos hipotecarios y quirografarios	14	14
	<u>1,005</u>	<u>1,001</u>
	<u>93,765</u>	<u>26,044</u>

(14) Anticipos clientes

La cuenta se encuentra conformada por los anticipos recibidos por parte de los clientes para la adquisición de los bienes inmuebles que corresponde a las casas y/o departamentos que forman parte del Conjunto habitacional "Los Viñales", cuyo saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a US\$ 898,555 y \$ 1,248,160 respectivamente.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(15) Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados se conforman como detalla a continuación:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Décimo cuarto sueldo	283	0
Décimo tercer sueldo	382	0
Participación trabajadores	72,233	18,126
	<u>72,898</u>	<u>18,126</u>

(16) Obligaciones financieras

Esta cuenta presenta los créditos contratados por EDIPRA CÍA. LTDA. con el Banco Internacional, así tenemos un detalle:

- El saldo registrado al 31 de diciembre de 2013 por US\$ 619,000 corresponde al préstamo suscrito con fecha 15 de agosto de 2013 de US\$ 875,000, a una tasa de interés promedio del 9.96% anual y un plazo de 180 días.
- Al 31 de diciembre de 2014 corresponde al préstamo suscrito con fecha 16 de julio de 2014 por US\$ 300,000, a una tasa de interés promedio del 9.96% anual y un plazo de 360 días.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(17) Cuentas por pagar a largo plazo

El rubro de cuentas por pagar a largo plazo se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas (Nota 3)		
Préstamos socios (*)	0	432,858
Préstamos Compañía relacionada (**)	0	329,148
	<u>0</u>	<u>762,006</u>

Durante el periodo 2014, EDIPRA CÍA. LTDA. efectuó la cancelación de las obligaciones que mantenía con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de la cuenta corresponde a lo siguiente:

(*) Préstamos otorgados por el socio de la Compañía, los cuales no generan intereses ni tienen plazos de vencimiento.

(**) Con fecha 26 de octubre de 2013, fue otorgado un préstamo por la Compañía ZIPRA S.C.C. por un monto total de US\$ 351,311 a una tasa de interés anual del 9.02% y un plazo de 4 años y medio, la Compañía se compromete a cancelar mediante pagos trimestrales a partir del 24 de enero de 2014.

(18) Patrimonio de los socios

Capital

EDIPRA CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 20 de julio de 1983. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social de la Compañía se encuentra conformado por 60,000 participaciones ordinarias, suscritas y pagadas con un valor nomina de US\$ 0.04 cada una.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los aportes para futuras capitalizaciones, constituyen aportes efectuados por los socios de la Compañía para el cumplimiento de las obligaciones de EDIPRA CÍA. LTDA. por un monto que asciende a US \$ 2,602.

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, excepto por los ajustes provenientes de la adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

EDIPRA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(19) Gastos de administración y ventas

Un resumen de los gastos de administración y ventas, es como se detalla a continuación:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	81,908	69,459
Honorarios y comisiones	48,643	37,156
Mantenimientos	6,098	1,386
Promoción y publicidad	2,439	12,426
Seguros	6,307	2,911
Transporte	1,064	960
Gastos de gestión	1,280	3,558
Gastos de viaje	11,627	2,251
Servicios básicos	10,258	5,857
Impuestos y contribuciones	49,730	12,561
Participación trabajadores (Nota 20)	72,233	18,126
Otros gastos	125,653	113,873
	<u>417,239</u>	<u>280,523</u>

EDIPRA CÍA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2014 y 2013****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)****(20) Participación de trabajadores e impuesto a la renta**

Para los años 2014 y 2013, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Resultado integral del ejercicio antes de impuesto a la renta y participación trabajadores	481,551	120,843
(-) 15% Participación trabajadores	(72,233)	(18,126)
(+) Gastos no deducibles	<u>1,653</u>	<u>2,757</u>
Utilidad tributaria	<u>410,971</u>	<u>105,473</u>
Impuesto a la renta causado	<u>90,414</u>	<u>23,204</u>
(-) Anticipo determinado año anterior	<u>(32,719)</u>	<u>(21,676)</u>
(=) Imp. Renta causado mayor anticipo	<u>57,694</u>	<u>1,528</u>
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto a pagar	<u><u>57,694</u></u>	<u><u>1,528</u></u>