CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL

AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 E INFORMACIÓN COMPARATIVA DEL AÑO 2013

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 E INFORMACIÓN COMPARATIVA DEL AÑO 2013

INDICE **Páginas No.**

Informe del auditor independiente	3 - 5
Estado de Situación financiera	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de evolución del patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	
Sección 1. Información general	10
Sección 2. Políticas contables significativas	11 - 14
Sección 3. Estimaciones y Provisiones Contables Significativas	15
Sección 5. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	16 - 24

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PyMES; y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PyMES, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos Estados Financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas internacionales de Auditoría y de Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros están libres de errores materiales.

4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los Estados Financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables así coma una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

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

Bases para calificar la opinión

5. Tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los Estados Financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a un *Negocio en Marcha*, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los Estados Financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene un déficit acumulado de US$ 50.798 mil, el cual es superior al 50%

del Capital Suscrito y Pagado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías, en concordancia con el artículo 11 del Reglamento de Disolución, Liquidación y Reactivación de Compañías.

Esta situación indica, de acuerdo a la NIC 1 numerales 23 y 24, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables, dependen de eventos futuros tales como: capitalización de nuevos aportes por parte de los accionistas y niveles adecuados de ingresos para soportar la estructura de costos. Los Estados Financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de activos y la liquidación de pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como *Negocio en Marcha*.

Párrafos de Énfasis

6. De acuerdo al Registro Oficial N° 292 del 18 de julio del 2014, en el cual se publicó la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores N° SCV.DSC.14.009 con fecha 30 de junio del 2014, con el objeto de expedir Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. En este sentido, como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), la compañía ha cumplido con enviar la información al organismo de control, sin embargo, debe tomar las acciones necesarias para contar con procedimientos y políticas de *Debida Diligencia*, específicamente en lo relacionado a la aplicación del formulario *"Conozca a su cliente"*, mediante el cual identifique, verifique y soporte documentadamente los datos de los clientes así como el origen lícito de los fondos, con la finalidad de prevenir los riesgos mencionados en la norma.

   De acuerdo al Registro Oficial N° 296 del 24 de julio del 2014, en el cual se publicó la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores N° SCV.DSC.G.14.012 con fecha 10 de julio del 2014, para reglamentar el funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización. En este sentido, la compañía debe suscribir a través de su Representante Legal (en calidad de promitente vendedora), las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. Cumpliendo de esta forma con las fechas establecidas en las promesas de compra-venta, para suscribir dichos instrumentos legales definitivos. Al 31 de diciembre del 2014, la compañía ha entregado a los prominentes-compradores 26 (veinte y seis) bienes inmuebles, de los cuales únicamente, la casa No. 1 y departamento 301 B ubicados en la Etapa Valdivia y Lotes No.9 y No. 21 de la Etapa Cayapas, mantienen suscritas las escrituras de compra-venta.

Opinión calificada

7. En nuestra opinión, **excepto por los efectos de la salvedad descrito en el numeral 5, de la base para calificar la opinión, y excepto por el asunto descrito en el párrafo de énfasis N° 6**, los referidos Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PyMES.

Otros asuntos

8. Los Estados Financieros de **CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.,** por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades en junio del 2014. Las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluyen para fines comparativos.

Quito, Agosto 31, 2017

Andrés Velasco Villarruel
Registro No. RNAE – 853

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2014	No Auditado 2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de efectivo	(4)	703	22.504
Clientes y Otras Cuentas por Cobrar	(5)	359.775	255.235
Inventarios	(6)	2.160.824	3.415.573
Anticipos Proveedores	(7)	248.125	120.329
Otros activos	(7)	17.237	146.388
Impuestos Anticipados		33.082	1.981
Total Activos Corrientes		**2.819.746**	**3.962.010**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Planta y Equipo	(8)	84.888	104.978
Propiedades de inversión	(9)	1.687.457	2.011.029
Activos por impuestos diferidos		1.195	1.195
Total Activos No Corrientes		**1.773.540**	**2.117.202**
TOTAL ACTIVOS		**4.593.286**	**6.079.212**
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiros Bancarios	(10)	78.117	4.595
Cuentas por pagar Clientes (Devoluciones)	(11)	649.178	-
Proveedores y Otras Cuentas por Pagar	(11)	147.485	269.888
Anticipos de Clientes	(11)	2.395.028	4.433.069
Pasivos por Impuestos Corrientes		3.694	14.216
Total Pasivos Corrientes		**3.273.502**	**4.721.768**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros préstamos	(12)	882.750	1.130.282
Obligaciones por beneficios		5.432	5.431
Pasivos por impuestos diferidos	(13)	96.277	96.277
Total Pasivos No Corrientes		**984.459**	**1.231.990**
TOTAL PASIVOS		**4.257.961**	**5.953.758**
PATRIMINIO	(14)		
Capital Suscrito		400	400
Aportes Futuras Capitalizaciones		29.600	29.600
Otros resultados integrales		253.500	253.500
Efectos NIIF´s		82.949	82.949
Pérdidas acumuladas		(50.798)	(259.251)
Ganancias acumuladas		18.256	12.506
Utilidad del Ejercicio		1.418	5.750
TOTAL PATRIMONIO		**335.325**	**125.454**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**4.593.286**	**6.079.212**

Francisco Del Castillo Andrade
Representante Legal

Alejandra Ushiña
Contador General

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2014	No Auditado 2013
INGRESOS Y COSTO DE VENTAS			
Ingresos por la Venta de Inmuebles	(15)	2.515.858	1.315.201
Costo de Ventas	(16)	1.833.760	396.632
UTILIDAD BRUTA		**682.098**	**918.569**
Gastos de Administración y Ventas	(16)	715.419	877.041
(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL		**(33.321)**	**41.528**
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
Ingresos No Operacionales		34.739	812
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**1.418**	**42.340**
15% Participación a empleados		(212)	(6.529)
Menos gasto por Impuesto a la Renta Corriente		(2.656)	(30.059)
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		**(1.450)**	**5.752**

Francisco Del Castillo Andrade
Representante Legal

Alejandra Ushiña
Contador General

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Suscrito	Aportes Futuras Capitalizaciones	Otras Resultados integrales	Efectos NIIF´s	Pérdidas Acumuladas	Ganancias Acumuladas	Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	**400**	**-**	**-**	**82.949**	**(259,251)**	**-**	**12.506**	**(163.396)**
Aportes Futuras Capitalizaciones	-	29.600	-	-	-	-	-	29.600
Revaluación de propiedades	-	-	253.500	-	-	-	-	253.500
Transferencias	-	-	-	-	-	12.506	(12.506)	-
Utilidad del Año	-	-	-	-	-	-	5.750	-
Saldos al 31 de diciembre del 2013	**400**	**29.600**	**253.500**	**82.949**	**(259.251)**	**12.506**	**5.750**	**125.454**
Aumento de Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	208.453			208.453
Transferencias	-	-	-	-	-	5.750	(5.750)	-
Utilidad del Año	-	-	-	-	-	-	1.418	1.418
Saldos al 31 de diciembre del 2014	**400**	**29.600**	**253.500**	**82.949**	**(50.798)**	**18.256**	**1.418**	**335.325**

Francisco Del Castillo Andrade
Representante Legal

Alejandra Ushiña
Contador General

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en U.S. dólares)

	2014	No Auditado 2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	1.230.907	1.126.996
Pagado a proveedores y a empleados	(1.427.632)	(1.536.040)
Impuesto a la renta corriente	(10.521)	-
Otros activos	34.529	117.824
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	**(172.717)**	**(291.220)**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Propiedades de inversión	324.927	253.500
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	**324.927**	**253.500**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones Bancarias	73.521	29.600
Otros Préstamos	(247.532)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	**(174.011)**	**29.600**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) neto durante el año	(21.801)	(8.120)
Saldos al comienzo del año	22.504	30.624
SALDOS AL FIN DEL AÑO	**703**	**22.504**

Francisco Del Castillo Andrade
Representante Legal

Contador General

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Naturaleza de las Operaciones

CONSTRUCTORA DEL CASTILLO ANDRADE CÍA. LTDA., es una entidad de derecho privado, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública el 03 de febrero de 2009, inscrita en el Registro Mercantil N° 300, tomo 140. El objeto social es la planificación, diseño, construcción y fiscalización de todo tipo de edificaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, condominios, huertos familiares, puertos, puentes, centras hidroeléctricas, bodegas, plantas industriales, carreteras, autopistas, aeropuertos, y en general todo lo relacionado con obras civiles, arquitectura e ingeniería y sus afines: compra, venta, comercialización y oferta de toda clase de bienes inmuebles, la duración de la compañía es de 50 años.

1.2 Información General

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en Quito, en la calle Agustín Franco s/n y Km. 1.7 vía antigua a Lumbusí. La Representación Legal de la compañía está a cargo del señor Francisco del Castillo Andrade, quién dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, mantiene el cuidado de los bienes y fondos de la compañía, suscribe y firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebren la compañía.

El capital social de la compañía es de US$ 400,00 (cuatrocientos dólares), equivalentes a 400 participaciones iguales e indivisibles de un dólar cada una.

Nombre de los Accionistas	Acciones	%
Del Castillo Andrade María Caridad	200	50%
Del Castillo Andrade Jaime Eduardo	200	50%
Total	**400**	**100%**

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 31 de mayo de 2017.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Declaración de cumplimiento con NIIF*** - Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PyMES, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2014, fecha de cierre de los Estados Financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 ***Bases de preparación*** - Los Estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.3 ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 ***Activos corrientes mantenidos para la venta*** - Los activos corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la construcción del inmueble se ha completado en más de un 70% y la venta se encuentra soportada por la escritura pública de compra-venta o la escritura de promesa de compra- venta o la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

2.5 ***Obras en Construcción*** – Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos y edificios en construcción y se valoran al costo de adquisición/producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El precio de adquisición/producción comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

2.6 ***Planta y equipo***

2.6.1 ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de Planta y Equipo comprende su

precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 ***Medición posterior al reconocimiento:*** Después del reconocimiento inicial, la 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 de Planta 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.

A continuación se presentan las principales partidas de Propiedad y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

2.6.4 ***Retiro o venta de Planta y Equipo*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 ***Propiedades de inversión*** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.8 ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles*** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo 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).

2.9 ***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 ***Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son 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.

2.10 ***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.

2.11 ***Beneficios a empleados***

2.11.1 ***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*** - 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.

Los ingresos por venta de bienes de inmuebles se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13 ***Costo de Venta*** - El costo de venta de la Compañía corresponde a los costos de construcción de los inmuebles y al precio de compra de los lotes de terreno.

2.14 ***Gastos de Administración y Ventas*** - Se registran al costo histórico. Los 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.

2.15 ***Activos financieros*** - La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). 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, con activos corrientes, aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 ***Cuentas por cobrar comerciales 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.

2.15.2 ***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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.16 ***Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía*** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio 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.

2.16.1 ***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.

2.16.2 ***Baja de un pasivo financiero*** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.17 ***Normas nuevas y 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) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir
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

La Administración anticipa que no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 ***Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 ***Provisiones para obligaciones por beneficios definidos*** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

3.3 ***Estimación de vidas útiles de Planta y equipo*** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

3.4 ***Impuesto a la renta diferido*** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. 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:

	En US$ dólares	
		No Auditado
Detalle	**2014**	**2013**
Efectivo	700	427
Bancos	3	22.077
Saldo al 31 de Diciembre	**703**	**22.504**

5. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBAR

Un resumen se indica a continuación:

	En US$ dólares	
		No Auditado
Detalle	**2014**	**2013**
Cuentas por Cobrar Clientes	359.775	255.235
Saldo al 31 de Diciembre	**359.775**	**255.235**

6. INVENTARIOS

Un resumen es como sigue:

		En US$ dólares	
			No Auditado
Detalle		**2014**	**2013**
Obras en Construcción	(a)	1.840.597	2.360.315
Inventario Disponible para la Venta		125.287	
Inventarios de materiales	(b)	194.940	1.055.257
Saldo al 31 de Diciembre		**2.160.824**	**3.415.573**

a) Corresponde a los saldos por construcciones en proceso en el Proyecto Jama Campay en sus diferentes etapas. Los costos cargados en Obras en Construcción son como sigue:

Inventarios (continúa)

Detalle	En US$ dólares 2014
Obras Comunales en proceso	353.695
Obras en proceso Edif. Valdivia A	40.702
Obras en proceso Edif. Valdivia B	10.334
Obras en proceso Edif. Valdivia C	3.823
Obras en proceso Edif. Tolita A	8.193
Lote 1ª	249.904
Lote 2ª	753.270
Lote Tolita	27.292
Obras en proceso Villa Pedernales	36.753
Materiales, Mano de Obra y Otros Gastos de Construcción	356.631
Saldo al 31 de Diciembre	**1.840.597**

b) Corresponde a los inventarios de materiales para la construcción, cuyo valor se registra al costo de compra.

7. ANTICIPOS PROVEEDORES Y OTROS ACTIVOS

Un resumen es como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Anticipo proveedores	**(a)**	**248.125**	**120.329**
Otras cuentas por cobrar		-	5.479
Anticipo empleados		1.598	17.629
Otros anticipos	**(b)**	15.639	123.281
Total otros activos		**17.237**	**146.388**

a) Corresponde principalmente a valores anticipados a proveedores por concepto de prestación de servicios, los mismos que son contratados para la ejecución de las obras en el Proyecto Jama Campay, estos anticipos serán liquidados en el siguiente ejercicio contable según las actas de entrega de recepción de los servicios.

b) En el año 2013, correspondía a la cuenta por cobrar al Sr. Francisco Del Castillo Andrade.

8. PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

Detalle	En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Costo o valuación	144.410	144.410
Depreciación acumulada y deterioro	(59.522)	(39.432)
Saldo al 31 de diciembre	**84.888**	**104.978**

El detalle del valor es como sigue:

Detalle	En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Vehículos	49.115	63.291
Maquinaria y Equipos	32.599	36.935
Equipo de Computación	3.174	4.752
Saldo al 31 de diciembre	**84.888**	**104.978**

Los movimientos de planta y equipo fueron como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Saldos netos al comienzo del año		104.978	119.031
Adquisiciones		-	-
Bajas y/o retiros		-	-
Depreciaciones	(a)	20.090	14.053
Saldo al 31 de diciembre		**84.888**	**104.978**

a) El cargo a resultados por gasto depreciación en el año 2014 fue de US$20,090.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión, que están integradas por los lotes de terreno los cuales no se han asignado proyecto alguno, es como sigue:

Propiedades de Inversión (continúa)

Detalle	En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Lote 3 A	783.981	1.216.935
Lote 1 B	304.474	304.474
Lote 2 B	303.977	303.977
Lote 3 B	295.025	295.025
Terreno Bahía	-	85.000
Terreno Villa Pedernales	-	29.000
Saldo al 31 de diciembre	**1.687.457**	**2.011.029**

10. SOBREGIROS BANCARIOS

Un resumen de sobregiros bancarios es como sigue:

Detalle	En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Produbanco Cta. Corriente	69.843	4.595
Pichincha Cta. Corriente	8.274	-
Saldo al 31 de diciembre	**78.116**	**4.595**

11. ANTICIPOS DE CLIENTES, PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen es como sigue:

Detalle		En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Cuentas por Pagar Clientes	(a)	**649.178**	-
Proveedores	(b)	80.430	227.812
Otras cuentas por pagar empleados	(c)	28.698	20.735
Beneficios sociales	(d)	19.149	15.792
Obligaciones con el IESS	(e)	14.870	5.549
Otras Cuentas por Pagar		4.338	-
Proveedores y Otras Cuentas por Pagar		**147.485**	**269.888**
Anticipo a Clientes	(f)	**2.395.028**	**4.433.069**

Anticipos de clientes, proveedores y otras cuentas por pagar (continúa)

a) Corresponde los valores por pagar a clientes por concepto de devoluciones, con quienes se anulan las Promesas de Compra-Venta y se acuerdan convenios de mutuo-acuerdo, de tal forma que se reclasifican dichos Anticipos Clientes como Cuentas por Pagar a Clientes

b) Corresponde a las obligaciones con proveedores principalmente por la adquisición de materiales de construcción y acabados.

c) Corresponde a sueldos y salarios por pagar y participación de trabajadores.

d) Corresponde principalmente a la provisión por beneficios sociales como décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y vacaciones.

e) Corresponde a la provisión de aportes, préstamos y fondos de reserva al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

f) Corresponden a los valores recibidos a través de promesas de compra venta para las unidades de vivienda etapas: Valdivia, Salango, Chorrera y Cayapas.

Según la Administración de la Compañía, las escrituras de compra-venta por adquisiciones de bienes inmuebles serán regularizadas en los próximos períodos, de acuerdo a la ejecución y terminación de los proyectos, así mismo según las condiciones de venta pactadas.

Durante el año 2014, la compañía ha transferido riesgos y beneficios de 26 (veinte y seis) bienes inmuebles, de los cuales únicamente, la casa No. 1 y departamento 301 B ubicados en la Etapa Valdivia y Lotes No.9 y No. 21 de la Etapa Cayapas, mantienen suscritas las escrituras de compra-venta.

12. OTROS PRÉSTAMOS

Un resumen se indica a continuación:

	En US$ dólares	No Auditado
Detalle	**2014**	**2013**
Otros préstamos	882.750	1.130.282
Saldo al 31 de diciembre	**882.750**	**1.130.282**

A continuación detallamos la integración de las cuentas por pagar a largo plazo.

Otros Préstamos (continúa)

Detalle		En US$ dólares 2014	No Auditado 2013
Préstamo directo terreno Jama Campay	(a)	882.750	1.045.000
Sra. Amina Becdach		-	55.300
Préstamo por pagar a FDC		-	29.982
Saldo al 31 de diciembre		**882.750**	**1.130.282**

a) Corresponde al saldo pendiente de pago por la adquisición de los lotes denominados 1A, 2A, 3A, 1B, 2B y 3B, en el Cantón Jama, Provincia de Manabí, según escritura pública de compra venta, otorgada por la señora Carmen María Muñoz Vera y los señores, Luis Arturo, Galo Arturo, Luis Gabriel, Wendy Vanessa y Gabriel Cevallos Muñoz, a favor de la Compañía Constructora del Castillo Andrade Cía. Ltda. debidamente representada por la Sra. María Caridad del Castillo Andrade.

De acuerdo a la cláusula cuarta: precio y forma de pago, las partes acordaron como justo precio por el inmueble la cantidad de tres millones cuarenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, al 31 de diciembre del 2014, la obligación pendiente de pago ascendía a US$882,750.

13. IMPUESTOS

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según Estados Financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

Detalle		2014
Utilidad antes de impuestos		1.418
15% Participación Trabajadores		(212)
Amortización de pérdidas tributarias	(a)	(9.237)
Gastos no deducibles		20.103
Ingresos exentos		-
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos		-
Utilidad Contable Base de Cálculo		**12.072**
22% Impuesto a la renta causado	(b)	**2.656**
Anticipo calculado año 2015	(c)	**32.678**

Impuestos (continúa)

a) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

b) De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 15% sobre las utilidades en repartición para trabajadores. Para los períodos 2013 (22%) y 2012 (23%).

c) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

   Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US$32.678 mil; sin embargo, no se genera impuesto a la renta del año, en razón de que existe pérdida contable del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US$32.678 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

   Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde el inicio de sus operaciones.

14. PATRIMONIO

14.1 **Capital Social** - El capital social autorizado consiste en 400 participaciones de US$1 valor nominal unitario (400 al 31 de diciembre de 2014).

14.2 **Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta, como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 **Aportes futuras capitalizaciones** - La Compañía mediante Acta de Junta de Accionistas, decidió destinar US$29,600 para aportes futuras capitalizaciones, el cual será regularizado en el año 2015.

14.4 **Otros resultados integrales** - La Compañía realizó la afectación contable por revalorización de los lotes de terreno por el año 2013 por un monto de US$253,500.

14.5 **Resultados efectos NIIF´s** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

14.6 **Pérdidas acumuladas** - Las pérdidas acumuladas al cierre del período ascienden a US$50,798, las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria de ejercicios anteriores se amortizaron a los cinco períodos impositivos siguientes después de que se

produjo la pérdida. La amortización no sobrepasa el 25%de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.

15. INGRESOS

Un resumen es como sigue:

	En US$ dólares	
		No Auditado
Detalle	**2014**	**2013**
Ventas Bienes Inmuebles	2.220.827	343.447
Lotes de Terrenos	295.031	971.755
Saldo al 31 de diciembre	**2.515.858**	**1.315.201**

16. COSTOS Y GASTOS

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los Estados Financieros es como sigue:

	En US$ dólares	
		No Auditado
Detalle	**2014**	**2013**
Costo de Ventas	1.833.760	396.632
Gasto de Administración y Ventas	715.419	877.041
Saldo al 31 de diciembre	**2.549.179**	**1.273,673**

17. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos
La compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones de la Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo.

Riesgo de Liquidez
Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin ocurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los Estados Financieros (mayo 31 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 31 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.