Constructora Covigón C.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Contenido

Dictamen del Auditor Externo Independiente
Estados Financieros
Estados de Situación Financiera 2
Estados de Resultado Integral 3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas 4
Estados de Flujos de Efectivo 5
Notas a los Estados Financieros 6

Auditores y Consultores Asociados Cía. Ltda.
Auditores Independientes

Dictamen del Auditor Externo Independiente

A los señores Accionistas de
Constructora Covigón C. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora Covigón C. A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 emitidos con fecha 28 de mayo de 2013, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Full y del control interno definido por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales o significativos.

4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones a ser incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de Constructora Covigón C.A., que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas, y si las estimaciones contables realizadas hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

5. Debido a que fuimos contratados como auditores externos en una fecha posterior al cierre de los estados financieros, no nos fue factible participar de la toma física del inventario de materiales de construcción por US 1,331,705, indicado en la nota 7.

Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto mencionado en el párrafo anterior, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Constructora Covigón C.A., al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF Full.

Guayaquil – Ecuador
Mayo, 15 de 2014

Auditores y Consultores Asociados Cía. Ltda.
SC-RNAE-2-738
Resolución No SC-ICI-DAI-G-10-108

Daniel Conforme Sánchez
RNC No 0.5723

Constructora Covigón C. A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

		2013		2012
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo *(Nota 4)*	**US$**	**898,790**	**US$**	1,747,082
Activos financieros *(Nota 5)*		**9,592,793**		4,980,273
Impuestos corrientes *(Nota 6)*		**509**		72,691
Obras en proceso *(Nota 7)*		**19,432,741**		13,912,817
Pagos anticipados, seguros		**1,562**		1,032
Total activos corrientes		**29,926,395**		20,713,895
Propiedad, planta y equipo, neto *(Nota 8)*:		**1,925,172**		1,493,497
Otros activos no corrientes *(Nota 9)*		**293,709**		151,737
Total activos no corrientes		**2,218,881**		1,645,234
Total activos	**US$**	**32,145,276**	**US$**	22,359,129
Pasivos y patrimonio de accionistas				
Pasivos corrientes:				
Obligación y sobregiros en bancos *(Nota 10)*	**US$**	**1,929,022**	**US$**	1,409,812
Porción corriente de obligaciones a largo plazo *(Nota 15)*		**4,826,968**		-
Anticipos recibidos de clientes *(Nota 11)*		**3,858,691**		5,018,307
Cuentas por pagar *(Nota 12)*		**6,105,123**		1,284,199
Impuestos corrientes*(Nota 13)*		**34,770**		93,129
Pasivos acumulados *(Nota 14)*		**415,416**		295,711
Total pasivos corrientes		**17,169,990**		8,101,158
Pasivos no corrientes:				
Obligaciones *(Nota 15)*		**1,709,008**		4,967,501
Anticipos recibidos de clientes *(Nota 11)*		**11,076,807**		7,516,351
Impuestos diferidos		**150,736**		163,397
Depósitos en garantía		**2,470**		2,470
Total pasivos no corrientes		**12,939,021**		12,649,719
Patrimonio de accionistas *(Nota 16)*:				
Capital pagado		**25,000**		25,000
Reserva legal		**2,087**		2,087
Resultados acumulados:				
Reserva facultativa, de capital y por valuación		**224,563**		82,591
Superávit por revalorización		**418,932**		418,932
Efecto por aplicación de las NIIF		**87,320**		87,320
Ganancias acumuladas		**1,278,363**		992,322
Total patrimonio de accionistas		**2,036,265**		1,608,252
Total pasivos y patrimonio de accionistas	**US$**	**32,145,276**	**US$**	22,359,129

Ver notas adjuntas.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General

Ing. Rosa Cortez Cardado - Contadora General

Constructora Covigón C. A.

Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2013	2012
Ingresos de actividades ordinarias		2,774,613	3,255,350
Costo de ventas	17	(2,010,638)	(2,373,502)
Margen bruto		763,975	881,848
Gastos operativos:			
Administración y ventas	17	(1,489,953)	(1,263,461)
Financieros		(90,590)	(73,946)
Participación de trabajadores		(69,832)	(27,720)
Otros ingresos, principalmente		1,282,115	640,358
Total		(368,260)	(724,769)
Utilidad antes de impuestos		395,715	157,079
Impuesto a las ganancias	13	(108,539)	(58,197)
Impuesto diferido		12,661	5,352
Utilidad neta del año		299,837	104,234
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		299,837	104,234
Utilidad por acción			
Básica		11.99	4.17
Diluida		11.99	4.17

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General

Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

Constructora Covigón C. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

			Resultados acumulados			
	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa, de capital y por valuación	Superávit por Revalorización	Efectos por aplicación de las NIIF	Ganancias acumuladas
Saldo enero 1, 2012	2,000	2,087	82,591	418,932	87,320	879,643
Resultado integral 2012						104,234
Aumento de capital	23,000					-
Otros						8,445
Saldo diciembre 31, 2012	25,000	2,087	82,591	418,932	87,320	992,322
Resultado integral 2013						299,837
Ajusta a valor patrimonial proporcional			141,972			
Otros						(13,796)
Saldo diciembre 31, 2013	25,000	2,087	224,563	418,932	87,320	1,278,363

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General

Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

Constructora Covigon C. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013	2012
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	5,357,886	1,580,057
Pagado a proveedores y trabajadores	(8,694,114)	(5,594,522)
Pagado por intereses	(90,590)	(73,946)
Pago por impuesto a la renta	(108,539)	(-)
Otros ingresos	1,862	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(3,533,495)	(3,914,465)
Actividades de Inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	(573,751)	(67,617)
Cobros por otros conceptos	251,407	(29,772)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(322,344)	(97,389)
Actividades de Financiación:		
Obligaciones corto, largo plazo y otras financiaciones	2,022,710	4,326,921
Otras cuentas por pagar	998,633	-
Aportes por aumento de capital y otros	(13,796)	23,000
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	3,007,547	4,349,921
Variación neta en efectivo	(848,292)	338,067
Efectivo al inicio del año	1,747,082	1,409,015
Efectivo al final del año	898,790	1,747,082
Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Resultado integral neto del año	299,837	104,234
Depreciaciones, provisiones y amortizaciones	276,883	188,376
Ajuste	(1,292,914)	-
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Clientes y otras cuentas por cobrar	181,903	(2,385,856)
Inventarios	(5,643,963)	(7,168,611)
Cuentas por pagar incluye anticipos	2,653,245	4,951,968
Impuestos corrientes y pasivos acumulados	(8,486)	395,424
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(3,533,495)	(3,914,465)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad-Gerente General Ing. Rosa Cortez Cercado-Contadora General

Constructora Covigón C.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2013 y 2012

1. Actividad

Constructora Covigón C.A., fue constituida en el Cantón Guayaquil en el año 1986. Está dedicada a la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles relacionadas con la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal. Los proyectos inmobiliarios más importantes que actualmente tiene la compañía son: Punta Esmeraldas y La Vista Towers en la ciudad de Guayaquil y Torre Oceánica en la ciudad de Salinas.

La actividad de la construcción también está bajo el control de la Unidad de Análisis Financiero UAF de la Superintendencia de Compañías, en lo concerniente al control de lavado de activos.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Full. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y el mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros. Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Full, requieren 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. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 3.

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultado integral, cambios en el patrimonio de los socios y flujos de efectivo. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Full.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y del exterior, o depósitos a plazo que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable.

2.5 Obras en Proceso

Se registran al costo de adquisición, los cuales no exceden al valor neto de realización. La entidad registra los costos acumulados de construcción por obra, reconociendo la parte de los ingresos totales cuando se ejecutan las ventas a los interesados o la facturación en la medida que se entregan las unidades al beneficiario, el cual está en directa relación con el progreso de las respectivas obras ejecutadas.

Para efectos de conocer el grado de avance de cada proyecto en construcción se efectúan inspecciones técnicas de terminación de obra por parte de la entidad. Por otra parte, aquellos proyectos en proceso de ejecución son activadas bajo el rubro activos corrientes, obras en proceso para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura.

Se reconocen en el estado de resultados integrales todos los costos relacionados directamente con la venta. Esto implica que los materiales de construcción no incorporados a un proyecto y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otras obras, no forman parte del costo reconocido en resultado en ese período.

Los materiales de construcción no incorporados a las obras son clasificados como obras en curso y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como otras cuentas por cobrar hasta su liquidación o entrega del servicio.

Constructora Covigón C.A. celebra contratos a precio fijo; donde el contratista acuerda un precio fijo, o cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión o reajuste de precios si sobrepasa el 5% de inflación anual, en cuyo caso se cobra la diferencia del exceso.

La entidad presenta como un activo financiero el importe bruto adeudado por los clientes para la obra terminada y entregada para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos y menos las pérdidas reconocidas superan los anticipos recibidos. La facturación pendiente de pago por los clientes se incluye en "Cuentas por cobrar comerciales".

La compañía registra los anticipos recibidos de clientes en pasivo corriente y no corriente, según la fecha estimada de entrega de los inmuebles. Estos anticipos se liquidan con la entrega del bien, emisión de la factura y firma de la respectiva escritura de venta.

2.6 Propiedad, planta y equipo

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.7 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificios	50
Instalaciones	10
Maquinarias	10
Vehículos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	5-10
Equipos de computación	3

2.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna perdida por deterioro

2.9 Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.10 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF Full el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2013, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.12 Beneficios a empleados

a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según la norma internacional de información financiera, NIC 19 debe ser determinada utilizando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo y utilizando como referencia los rendimientos del mercado. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen.

b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.13 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes inmuebles

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia de dominio de los bienes y se emite la correspondiente factura; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, son medidos con suficiente fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados provenientes de la transacción. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias, si hubiere, vinculante con la venta.

Los terrenos donde se levantan los diferentes proyectos inmobiliarios son mantenidos en fideicomisos de tenencia, valores que son ajustados en forma anual según el informe anual de las fiduciarias, el que normalmente es al valor del impuesto predial. En la medida que los lotes son asignados a los clientes se reconoce una cuenta por cobrar.

2.14 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conoce.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Full no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Full, requieren 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de perdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determinó que la vida útil de ciertos activos fijos, con la adopción de las NIIF Full a diciembre 31 del 2013 no amerita ser modificada.

4. Efectivo

El efectivo está constituido como sigue:

		2013		2012
Cajas chicas y fondo oficina principal	**US$**	**19,930**	**US$**	10,702
En tránsito		**78,638**		218,721
Cuenta de ahorro en banco local		**918**		7,183
Cuentas corrientes:				
Bancos locales		**794,094**		1,468,094
Banco del exterior		**5,210**		42,382
	US$	**898,790**	**US$**	1,747,082

El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.

5. Activos financieros

Los activos financieros están constituidos como sigue:

		2013		2012
Clientes:				
Derechos fiduciarios	**US$**	**3,671,880**	**US$**	2,490,273
Valores por cobrar		**1,904**		13,509
Anticipos a contratistas		**1,480,380**		1,553,929
Reembolsos por cobrar		**3,569,886**		-
Otras cuentas por cobrar, incluye relacionadas		**868,743**		922,562
Subtotal		**9,592,793**		4,980,273
Menos - Estimación para cuentas incobrables		-		-
	US$	**9,592,793**	**US$**	4,980,273

Los derechos fiduciarios representan el valor correspondiente de los terrenos en los diferentes proyectos inmobiliarios en proceso. En el 2013 la fiduciaria, administradora de los terrenos, revalorizó dichos bienes originando un incremento de US 1,280,253 el mismo que fue contabilizado como otros ingresos.

Los reembolsos son valores por recuperar a cargo de la compañía Sentinel S.A., sustentados en un borrador de convenio. A la fecha de este informe, las partes no han establecido la liquidación definitiva de estos valores por cobrar por reembolso de costos de construcción por US 3,569,886 y fondos recibidos registrados en cuentas por pagar por US 4,568,519 mencionados en la nota 12. No nos ha sido factible determinar el efecto final de esta liquidación.

Los anticipos representan valores entregados a terceros, proveedores, contratistas y otros, no generan intereses, están pendientes de liquidación.

Las cuentas por cobrar a relacionadas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento especifica.

6. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

		2013		2012
Anticipo de impuesto a la renta	**US$**	-	**US$**	68,585
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		-		4,106
Crédito tributario de impuesto a la renta		**509**		-
	US$	**509**	**US$**	72,691

7. Obras en proceso

Las obras en proceso están constituidas como sigue:

	2013		2012
Inventario de materiales de construcción	US$ **1,207,667**	US$	-
Inventario de materiales para reembolso	**124,038**		-
Costos acumulados en obras	**18,101,036**		13,912,817
	US$ **19,432,741**	US$	13,912,817

Los costos acumulados en los diferentes proyectos inmobiliarios que ejecuta la empresa corresponden principalmente a La Vista Tower, Punta Esmeralda, Torre Oceánica y Altos del Daule.

8. Propiedad, planta y equipos

Un detalle de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	2013		2012
Terreno	US$ **548,791**	US$	73,790
Edificios, incluye revalorización	**848,252**		848,252
Maquinarias y equipos	**595,662**		576,477
Vehículos	**316,432**		316,432
Muebles y enseres y equipos de oficina	**118,799**		62,561
Equipo de computación	**116,408**		93,081
Subtotal	**2,544,344**		1,970,593
Menos - Amortización acumulada	**(619,172)**		(477,096)
	US$ **1,925,172**	US$	1,493,497

Un movimiento de la propiedad, planta y equipos es como sigue:

	Terreno	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Vehículos	Muebles y enseres y equipos de oficina	Equipo de computacion	Total	
Costo:								
Saldo al 1-Ene-2012		73,790	848,252	539,511	316,432	56,121	68,869	1,902,975
		-	-	36,966	-			67,618
Adiciones						6,440	24,212	
Saldo al 31-Dic-2012		73,790	848,252	576,477	316,432	62,561	93,081	1970,593
		475,001		19,185	-			573,751
Adiciones						56,238	23,327	
Saldo al 31-Dic-2013		548,791	848,252	595,662	316,432	118,799	116,408	2,544,344
Depreciación acumulada:								
		-			(125,925)	(24,639)	(48,198)	(369,285)
Saldo al 1-Ene-2012			(43,361)	(127,162)				
		-			(22,087)	(5,315)	(15,141)	(107,811)
Depreciación			(13,800)	(51,468)				
		-			(148,012)	(29,954)	(63,339)	(477,096)
Saldo al 31-Dic-2012			(57,161)	(178,630)				
		-			(21,528)	(35,194)	(22,215)	(142,076)
Depreciación			(27,722)	(35,417)				
		-	(84,883)		(169,540)	(65,148)	(85,554)	(619,872)
Saldo al 31-Dic-2013				(214,047)				
Saldo neto		548,791	763,369	381,615	146,892	53,651	30,854	1,925,172

9. Otros activos no corrientes

Los otros activos no corrientes están constituidos como sigue:

	2013	2012
Acciones en sociedades	**US$ 271,059**	**US$** 129,087
Accionistas	**17,250**	17,250
Depósitos en garantía	**5,400**	5,400
	US$ 293,709	**US$** 151,737

El valor patrimonial proporcional de estas inversiones al 31 de diciembre del 2013 es como sigue.

	Incar S.A.	Montalcorp S.A.	Congesnor S.A.	Miracema S.A.
Patrimonio a diciembre 31, 2013	-	49,612	184,148	143,407
Participación accionaria	99.9%	50%	33.3%	99%
Valor patrimonial proporcional	-	24,806	61,321	141,972
Valor en libros	123,787	300	5,000	141,972

10. Obligación y sobregiros en bancos

La obligación y sobregiros en bancos están constituidas como sigue:

	2013	2012
Banco del exterior EFG	US$ 1,520,000	US$ 1,020,000
Transferencia por pagar	7,361	897
Sobregiro contable en bancos locales	401,661	388,915
	US$ 1,929,022	US$ 1,409,812

El banco del exterior representa una línea de crédito, renovable, con interés del 7.25% anual.

11. Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes han sido recibidos en reservación de la venta de los inmuebles de conformidad con los contratos debidamente firmados. Estos anticipos se liquidan con la firma de la escritura de venta, entrega del inmueble y la emisión de la correspondiente factura de venta. De acuerdo al periodo de liquidación de estos anticipos o entrega de los inmuebles, se clasifican en corriente y no corriente. Los anticipos no corrientes corresponden principalmente a los proyectos inmobiliarios de Punta Esmeraldas, Torre Oceánica y La Vista Towers.

12. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2013	2012
Proveedores locales	US$ 236,039	US$ 133,093
Sentinel S.A.	4,568,519	-
Emerling Corporation	315,000	315,000
Obligaciones con el IESS	3,409	799
Fondo de garantía	205,070	58,214
Varias cuentas por pagar	777,086	777,093
	US$ 6,105,123	US$ 1,284,199

Las cuentas por pagar a proveedores locales por compra de bienes y servicios, no generan intereses y son pagaderas en un plazo de hasta 60 días. Sentinel S.A. representan valores recibidos por cuenta de esta compañía para ser liquidados contra los valores a cobrar. Nota 5

13. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	2013	2012
Impuesto a la renta a pagar	US$ -	US$ 58,199
Impuesto al valor agregado	**21,814**	3,379
Retenciones de impuesto al valor agregado	**806**	17,481
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	**12,150**	14,070
	US$ 34,770	US$ 93,129

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% (23% para el 2012). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2013	2012
Utilidad efectiva (neta de participación)	395,715	157,079
Partidas de conciliación:		
Mas gastos no deducibles	94,591	104,447
Menos deducción pago a trabajadores con discapacidad	-	(8,487)
Base imponible	490,306	253,039
Tasa impositiva	22%	23%
Provisión para impuesto a la renta corriente	107,867	58,199
Anticipo mayor que impuesto a la renta causado	108,539	72,194
Menos anticipos	(106,472)	(68,585)
Menos retenciones en la fuente 2013	(2,079)	(2,067)
Menos crédito tributario años anteriores	(497)	(2,039)
Saldo a favor del contribuyente (Nota 6)	509	497

De conformidad con el Código Tributario, la facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

a) A los tres años, contados a partir de la fecha de la declaración hecha por el sujeto pasivo.

b) A los seis años contados a partir de la fecha de la declaración, cuando no se hubiere declarado en todo o en parte.

c) En un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2010, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2011 al 2013, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.

- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

14. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2013		2012
Beneficios sociales	US$ 87,157	US$	88,591
Participación de trabajadores	69,832		27,720
Intereses locales y del exterior	258,427		179,400
	US$ 415,416	US$	295,711

Un movimiento de los pasivos acumulados es como es como sigue:

	Decimo tercero cuarto	Fondo de reserva	Vacaciones	Participación de trabajadores	Intereses	Total
Saldo al 1-Enero-2012	13,456	6,224	45,390	31,603	80,251	176,924
Provisiones	216,212	112,075	3,372	27,720	179,400	538,779
Pagos	(202,507)	(104,247)	(1,384)	(31,603)	(80,251)	(419,992)
Saldo al 31-Dic-2012	27,161	14,052	47,378	27,720	179,400	295,711
Provisiones	209,684	115,947	-	69,832	258,427	653,890
Pagos	(209,477)	(117,588)	-	(27,720)	(179,400)	(534,185)
Saldo al 31-Dic-2013	**27,368**	**12,411**	**47,378**	**69,832**	**258,427**	**415,416**

15. Obligaciones

Las obligaciones están constituidas como sigue:

	2013		2012
Bancos locales y del exterior	US$ 1,427,909	US$	4,751,377
Jubilación patronal y desahucio	281,099		216,124
	US$ 1,709,008	US$	4,967,501

Una descomposición de las obligaciones con bancos locales y del exterior es como sigue:

	2013		2012
Banco del Pacifico, siete préstamos hipotecarios, vencimiento hasta 2015, dividendos trimestrales e interés de 8.95% y 9.76% anual.	US$ 4,735,334	US$	3,200,000
Banco Pichincha, cinco préstamos y un crédito automotriz, vencimiento en 2015, dividendos mensuales e interés de hasta 9.98% anual.	1,134,893		1,051,377
Banco Promérica, préstamo hipotecario, vencimiento en 2014, dividendos trimestrales e interés del 9,84 % anual.	384,650		-
Banco del exterior – EFG Bank			500,000
Sub total	6,254,877		4,751,377
Porción corriente	(4,826,968)		
	US$ 1,427,909	US$	4,751,377

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los terrenos del fideicomiso, el edificio y ciertos bienes muebles se encuentran asignados en garantía de las operaciones hipotecarias.

El cálculo de la jubilación patronal y desahucio fue efectuado por expertos calificados en este tema. La provisión cargada a resultados 2013 fue de US 64,275.

16. Patrimonio de los Accionistas

Capital pagado. Está representado por 25,000 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de los Estados Unidos de América de valor nominal unitario. El capital autorizado se estableció en US 50,000. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

Reserva legal. Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa. Es una reserva constituida sin fines específicos. Esta reserva puede ser capitalizada o distribuida en su totalidad.

Reserva de capital. Proveniente del proceso de conversión de sucres a US dólares. Según la ley de Compañías, esta reserva puede capitalizarse, absorber perdidas o repartirse entres sus accionistas a la liquidación de la Compañía.

Reserva por valuación. Proveniente de la valuación de los activos fijos con la normativa contable anterior. Según la ley de compañías, esta reserva también puede capitalizarse, absorber perdidas o repartirse entre sus accionistas a la liquidación de la compañía.

17. Costo y gastos por su naturaleza

Un resumen del costo de ventas por su naturaleza es como sigue:

	2013	2012
Saldo inicial	13,912,817	5,967,113
Adiciones:		
Mano de obra	1,433,670	1,760,832
Materiales	5,489,684	6,118,445
Honorarios	83,932	239,031
Costos indirectos	523,277	2,200,898
Total adiciones	7,530,563	10,319,206
Saldo final	(19,432,742)	(13,912,817)
Costo de ventas	2,010,638	2,373,502

Un detalle de los gastos administrativos y de ventas por su naturaleza es como sigue:

	2013	2012
Salarios	625,131	535,925
Aporte a la seguridad social, incluye fondo de reserva	120,800	91,261
Beneficios sociales	137,840	79,377
Honorarios	44,070	54,105
Mantenimiento y reparaciones	41,305	44,668
Combustibles y lubricantes	5,504	7,420
Promoción y publicidad	8,825	9,263
Amortizaciones	170,776	109,992
Impuestos y contribuciones	49,309	25,981
Otras	286,393	305,469
Total	1,489,953	1,263,461

18. Políticas de Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, anticipos recibidos de clientes y las operaciones de crédito bancarias locales y del exterior. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen los deudores comerciales por fideicomisos, cuentas por cobrar por reembolsos de gastos y otras cuentas por cobrar, y el efectivo y equivalente de efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo por parte de la administración, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

(a) Riesgo de mercado

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

(b) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés de mercado se relaciona con los préstamos de largo plazo con entidades bancarias locales y del exterior que tienen una tasa de interés fija.

(c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones asumidas en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial y, que ello resulte en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente por los deudores comerciales y sus actividades financieras incluidos los depósitos en bancos).

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular, excepto Sentinel S.A. La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los deudores comerciales.

(d) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

19. Contratos Suscritos de Compra-Venta

Al 31 de diciembre del 2013, están pendientes de liquidar los siguientes contratos suscritos de compra - venta de villas y departamentos con clientes, en los siguientes proyectos inmobiliarios:

		2013
Torre Oceánica	US$	10,636,189
La Vista Towers		13,660,002
Punta Esmeraldas		34,979,439
	US$	59,275,630

20. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas celebradas en el 2013 y 2012 se refieren a valores pagados por cuenta de las relacionadas. Los precios utilizados no son susceptibles de comparación en términos y condiciones con terceros, debido a que no existen bases de comparación.

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas el 7 de marzo del 2014.

22. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero y mayo 15 de 2014, fecha de este informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.