

AUDITORES Y CONSULTORES ASOCIADOS CÍA. LTDA.

Auditores Independientes

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Audidores y Consultores Asociados Cía. Ltda.

Audidores Independientes

Dictamen del Auditor Externo Independiente

**A los señores Accionistas de
Constructora Covigon C. A.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora Covigon C. A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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 nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 Covigon 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 auditoría.

Opinión

5. 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 Covigon C.A., al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF Full

Guayaquil – Ecuador

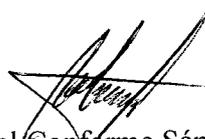
Marzo 15 de 2015

Auditors y Consultores Asoc.

Audidores 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 Covigon C.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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

Constructora Covigon C. A.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014 y 2013

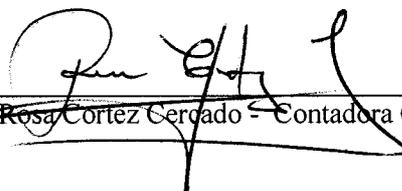
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2014		2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo (Nota 4)	US\$ 722,799	US\$	898,790
Cuentas por cobrar (Nota 5)	12,588,470		9,592,793
Impuestos corrientes	-		509
Obras en proceso (Nota 6)	20,739,411		19,432,741
Pagos anticipados, seguros	676		1,562
Total activos corrientes	34,051,356		29,926,395
Propiedad, planta y equipo, neto (Nota 7):	1,834,402		1,925,172
Otros activos no corrientes (Nota 8)	172,510		293,709
Total activos no corrientes	2,006,912		2,218,881
Total activos	US\$ 36,058,268	US\$	32,145,276
Pasivos y patrimonio de accionistas			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias (Nota 9)	US\$ 2,870,247	US\$	1,929,022
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	4,909,073		4,826,968
Anticipos recibidos de clientes (Nota 10)	11,429,266		3,858,691
Cuentas por pagar (Nota 11)	7,241,694		6,105,123
Impuestos corrientes (Nota 12)	50,981		34,770
Pasivos acumulados (Nota 13)	265,235		415,416
Total pasivos corrientes	26,766,496		17,169,990
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones (Nota 14)	2,383,747		1,709,008
Anticipos recibidos de clientes (Nota 10)	4,195,236		11,076,807
Impuestos diferidos	150,562		150,735
Depósitos en garantía	-		2,470
Total pasivos no corrientes	6,729,545		12,939,020
Patrimonio de accionistas (Nota 15):			
Capital pagado	25,000		25,000
Reserva legal	2,087		2,087
Resultados acumulados:			
Reserva facultativa, de capital y por valuación	224,564		224,564
Superávit por revalorización	418,932		418,932
Efecto por aplicación de las NIIF	87,320		87,320
Ganancias acumuladas	1,415,918		1,278,363
Resultado del ejercicio	388,406		-
Total patrimonio de accionistas	2,562,227		2,036,266
Total pasivos y patrimonio de accionistas	US\$ 36,058,268	US\$	32,145,276

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General



Ing. Rosa Cortez Cerdado - Contadora General

Constructora Covigon C. A.

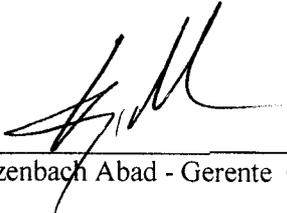
Estados de Resultado Integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias		11,148,420	2,774,613
Costo de ventas	16	(9,008,865)	(2,010,638)
Margen bruto		2,139,555	763,975
Gastos operativos:			
Administración y ventas	16	(1,635,006)	(1,489,953)
Financieros		(15,326)	(90,590)
Participación de trabajadores		(93,816)	(69,832)
Otros ingresos		136,215	1,282,115
Total		(1,607,933)	(368,260)
Utilidad antes de impuestos		531,622	395,715
Impuesto a las ganancias	12	(145,859)	(108,539)
Impuesto diferido		2,643	12,661
Utilidad neta del año		388,406	299,837
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados		-	-
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		388,406	299,837
Utilidad por acción			
Básica		15.54	11.99
Diluida		15.54	11.99

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 Cambios en el Patrimonio de Accionistas

Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Resultados acumulados						
	Capital Pagado	Reserva legal	Reserva facultativa, de capital y valuación	Superávit por revalorización	Efecto por Aplicación de las NIIF	Ganancias Acumuladas	Resultado del ejercicio
Saldos a Enero 1, 2013	25,000	2,087	82,591	418,932	87,320	992,322	
Utilidad neta del año							299,837
Otro resultado integral							-
Transferencia						299,837	(299,837)
Otros						(13,796)	
Saldos a Diciembre 31, 2013	<u>25,000</u>	<u>2,087</u>	<u>82,591</u>	<u>418,932</u>	<u>87,320</u>	<u>1,278,363</u>	
Utilidad neta del año							388,406
Otro resultado integral							-
Otros						137,555	
Saldos a Diciembre 31, 2014	<u>25,000</u>	<u>2,087</u>	<u>82,591</u>	<u>418,932</u>	<u>87,320</u>	<u>1,415,918</u>	<u>388,406</u>

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 2014 y 2013

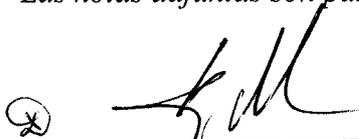
Expresados en Dólares de E.U.A.

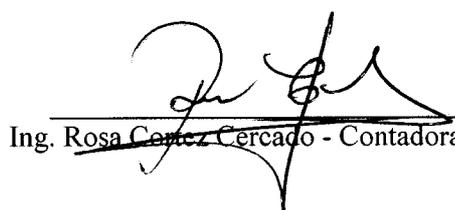
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	11,841,154	5,357,886
Pagado a proveedores y trabajadores	(10,959,204)	(8,694,114)
Pagado por intereses	(15,326)	(90,590)
Pago por impuesto a la renta	(137,819)	(108,539)
Otros ingresos	<u>136,215</u>	<u>1,862</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>865,020</u>	<u>(3,533,495)</u>
Actividades de Inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	(40,481)	(573,751)
Cobros por otros conceptos	<u>(1,364,729)</u>	<u>251,407</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,405,210)</u>	<u>(322,344)</u>
Actividades de Financiación:		
Obligaciones corto, largo plazo y otras financiaciones	1,798,778	2,022,710
Otras cuentas por pagar	(1,434,579)	998,633
Aportes por aumento de capital y otros	-	<u>(13,796)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>364,199</u>	<u>3,007,547</u>
Variación neta	(175,991)	(848,292)
Efectivo al inicio del año	<u>898,790</u>	<u>1,747,082</u>
Efectivo al final del año	<u>722,799</u>	<u>898,790</u>

Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:

Resultado integral neto del año	388,406	299,837
Depreciaciones y provisiones	380,905	276,883
Ajuste	(2,643)	(1,292,914)
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,730	181,903
Obras en proceso	(1,181,745)	(5,643,963)
Cuentas por pagar incluye anticipos	1,512,594	2,653,245
Impuestos corrientes y pasivos acumulados	<u>(236,227)</u>	<u>(8,486)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>865,020</u>	<u>(3,533,495)</u>

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.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2014 y 2013

1. Actividad

Constructora Covigon 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 Tower 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. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en marzo del 2015 y según los requerimientos estatutarios serian sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2.2 Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la NIC 2 – Inventarios o el valor en uso de la NIC 36 – Provisiones.

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

2.3 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

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 o vendidos a los clientes se reconoce una cuenta por cobrar.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.4 Obras en proceso

Son medidos al costo o al valor neto realizable, el menor. Las obras en proceso representan costos acumulados de obras no liquidadas o concluidas. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los costos de terminación de las obras y los costos necesarios para la venta.

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 resultado integral 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 y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como obras en proceso y/o pagos anticipados, respectivamente.

Constructora Covigon C.A. celebra los 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 escritura de venta.

2.6 Propiedades y equipos

Medición inicial. Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de 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.

Medición posterior modelo del costo. A excepción de los terrenos y locales, se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Medición posterior modelo de revaluación. Posterior al reconocimiento inicial, los terrenos y los locales, son reconocidos a sus valores revaluados, que representan sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los incrementos en la revaluación de terrenos y edificios, en forma continua, se reconoce en otro resultado integral del patrimonio y se presenta como reserva por revaluación, excepto cuando se revierte la revaluación reconocida previamente en resultados. Cuando se produce la baja del activo, el saldo de la revaluación se transfiere directamente a utilidades retenidas

El efectos de la revaluación de propiedades y equipos sobre el impuesto diferido son tratados por la NIC 12 – Impuesto Diferido..

Método de depreciación y vidas útiles. El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 computo	3

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

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles.

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 pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

2.8 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2014, 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. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles

2.9 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, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

2.10 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.

La entidad no reconoció provisión alguna debido a la poca antigüedad de su personal.

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

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos procedentes de la venta se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia de los servicios prestados; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.12 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 conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF 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 contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, 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 criterios 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.

4. Efectivo

El efectivo está constituido como sigue:

	2014		2013
Cajas chicas y fondo oficina principal	US\$ 20,280	US\$	19,930
Caja en tránsito	120,100		78,638
Cuenta de ahorro en banco local	151,884		918
Cuentas corrientes:			
Bancos locales	425,715		794,094
Banco del exterior	4,820		5,210
	US\$ 722,799	US\$	898,790

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

5. Activos financieros

Los activos financieros están constituidos como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cientes:		
Derechos fiduciarios	US\$ 3,559,973	US\$ 3,671,880
Valores por cobrar	110,590	1,904
Anticipos a contratistas y terceros	2,287,302	1,480,380
Reembolsos por cobrar	5,328,094	3,569,886
Otras cuentas por cobrar, incluye relacionadas	1,302,511	868,743
Subtotal	<u>12,588,470</u>	<u>9,592,793</u>
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	<u>US\$ 12,588,470</u>	<u>US\$ 9,592,793</u>

Los derechos fiduciarios representan el valor correspondiente de los terrenos donde se construyen los inmuebles en los diferentes proyectos inmobiliarios en proceso.

Los reembolsos son valores por recuperar a cargo de la compañía Sentinel S.A., sustentados en un borrador de convenio. En el primer semestre del 2015, las partes esperan determinar la liquidación final de los valores por cobrar por reembolso de costos de construcción por US\$ 5,328,094 y fondos recibidos registrados en cuentas por pagar por US\$ 4,892,148, mencionados en la nota 11.

Los anticipos representan valores entregados a proveedores, contratistas y otros sin intereses y que están pendientes de liquidación.

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

6. Obras en proceso

Las obras en proceso están constituidas como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inventario de materiales para las obras	US\$ -	US\$ 1,207,667
Inventario de materiales para reembolso	-	124,038
Costos acumulados en obras	20,739,411	18,101,036
	<u>US\$ 20,739,411</u>	<u>US\$ 13,432,741</u>

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

7. Propiedad, planta y equipos

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

	2014		2013	
Terreno	US\$	548,791	US\$	548,791
Edificios, incluye revalorización		848,252		848,252
Maquinarias y equipos		604,070		595,662
Vehículos		339,046		316,432
Muebles y enseres y equipos de oficina		125,183		118,799
Equipo de computación		119,483		116,408
Subtotal		2,584,825		2,544,344
Menos - Amortización acumulada		(750,423)		(619,172)
	US\$	1,834,402	US\$	1,925,172

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

	Terreno	Edificios e instalaciones	Maquinaria y equipos	Vehículos	Muebles y enseres y equipos de oficina	Equipo de compu tacion	Total
<u>Costo:</u>							
Saldo al 1-Ene-2013	73,790	848,252	576,477	316,432	62,561	93,081	1,970,593
Adiciones	475,001	-	19,185	-	56,238	23,327	573,751
Saldo al 31-Dic-2013	548,791	848,252	595,662	316,432	118,799	116,408	2,544,344
Adiciones	-	-	8,408	22,614	6,384	3,075	40,481
Saldo al 31-Dic-2014	548,791	848,252	604,070	339,046	125,183	119,483	2,584,825
<u>Depreciación acumulada:</u>							
Saldo al 1-Ene-2013	-	(57,161)	(178,630)	(148,012)	(29,954)	(63,339)	(477,096)
Depreciación	-	(27,722)	(35,417)	(21,528)	(35,194)	(22,215)	(142,076)
Saldo al 31-Dic-2013	-	84,883)	(214,047)	(169,540)	(65,148)	(85,554)	(619,172)
Depreciación	-	18,837)	(58,672)	(21,529)	(13,953)	(18,260)	(131,251)
Saldo al 31-Dic-2014	-	103,720)	(272,719)	(191,069)	(79,101)	(103,814)	(750,423)
Saldo neto	548,791	744,532	331,351	147,977	46,082	15,669	1,834,402

8. Otros activos no corrientes

Los otros activos no corrientes están constituidos como sigue:

	2014		2013	
Acciones en sociedades	US\$	165,926	US\$	271,059
Depósitos en garantía		6,584		5,400
Otros		-		17,250
	US\$	172,510	US\$	293,709

El valor patrimonial proporcional de estas inversiones al 31 de diciembre del 2014 es como sigue.

	Hauptwill S. A.	Montalcorp S. A.	Congesor S. A.	Miracema S. A.
Patrimonio a diciembre 31, 2014	-	49,612	184,148	143,407
Participación accionaria	99.9%	50%	33.3%	99%
Valor patrimonial proporcional	-	24,806	61,321	141,972
Valor de la inversión en libros	18,654	300	5,000	141,972

9. Obligaciones bancarias

Las obligaciones y sobregiros en bancos están constituidas como sigue:

	2014		2013	
Banco del exterior EFG, dos préstamos, vencimiento en febrero 2015 e interés del 7.25%	US\$	1,520,000	US\$	1,520,000
Banco Pichincha, cuatro préstamos, vencimiento en febrero y junio 2015 e interés de hasta 9.98%		1,132,000		-
Banco Sabadell, préstamo, vencimiento en febrero 2015 e interés del 1.65%		208,000		
Sobregiro contable		10,247		409,022
	US\$	2,870,247	US\$	1,929,022

10. Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos corresponden al valor entregado por los clientes como reserva 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 estos anticipos se clasifican en corriente y no corriente. Los anticipos no corrientes corresponden principalmente a los proyectos inmobiliarios de Punta Esmeralda, Torre Oceánica y La Vista Tower.

11. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales	US\$ 742,301	US\$ 236,039
Sentinel S.A.	4,892,148	4,568,519
Clientes retirados de la obra Isola	209,261	-
Emerling Corporation	315,000	315,000
Obligaciones con el IESS	368	3,409
Fondo de garantía	174,012	205,070
Cuentas por pagar varias	777,086	777,086
Otras	131,518	-
	<u>US\$ 7,241,694</u>	<u>US\$ 6,105,123</u>

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.

12. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$ 8,040	US\$ -
Impuesto al valor agregado	24,363	21,814
Retenciones de impuesto al valor agregado	401	806
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	18,177	12,150
	<u>US\$ 50,981</u>	<u>US\$ 34,770</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad efectiva (neta de participación)	531,622	395,715
Mas gastos no deducibles	131,374	94,591
Base imponible	662,996	490,306
Tasa impositiva	22%	22%
Provisión para impuesto a la renta corriente	145,859	107,867
Diferencia con el impuesto mínimo determinado		672
Menos anticipos pagados	(132,778)	(106,472)
Menos retenciones en la fuente	(4,532)	(2,079)
Menos crédito tributario años anteriores	(509)	(497)
Saldo a pagar (favor)	<u>8,040</u>	<u>(509)</u>

Anticipo mínimo del impuesto a la renta

El anticipo mínimo de impuesto a la renta se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo. Esto está vigente desde el año 2010.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2012 al 2014, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado. Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

13. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2014	2013
Beneficios sociales	US\$ 89,721	US\$ 87,157
Participación de trabajadores	93,816	69,832
Intereses locales y del exterior	81,698	258,427
	US\$ 265,235	US\$ 415,416

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

	Decimo tercero y cuarto	Fondo de reserva	Vacaciones	Participación de trabajadores	Intereses	Total
Saldo al 1-Enero-2013	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)	(117,583)	-	(27,720)	(179,400)	(534,185)
Saldo al 31-Dic-2013	27,368	12,411	47,378	69,823	258,427	415,416
Provisiones	205,934	130,773	-	93,816	258,427	653,890
Pagos	(205,353)	(128,790)	-	(69,823)	(179,400)	(534,185)
Saldo al 31-Dic-2014	27,949	14,394	47,378	93,816	81,698	265,235

14. Obligaciones

Las obligaciones no corrientes están constituidas como sigue:

	2014	2013
Bancos locales	US\$ 2,213,604	US\$ 1,427,909
Jubilación patronal y desahucio	170,143	281,099
	US\$ 2,383,747	US\$ 1,709,008

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

	2014	2013
Banco del Pacifico, nueve préstamos hipotecarios, vencimiento hasta junio 2016, dividendos mensuales y trimestrales e interés de 8.95% y 9.76%	US\$ 5,922,677	US\$ 4,735,334
Banco Produbanco, préstamo prendario, vencimiento en 2016, dividendos mensuales e interés del 9,84 %	1,200,000	-
Banco Pichincha, cinco préstamos y un crédito automotriz, vencimiento en 2015, dividendos mensuales e interés de hasta 9.98%	-	1,134,893
Banco Promérica, préstamo hipotecario, vencimiento en 2014, dividendos trimestrales e interés del 9,84 %	-	384,650
Sub total	7,122,677	6,254,877
Porción corriente	(4,909,073)	(4,826,968)
	US\$ 2,213,604	US\$ 1,427,909

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los terrenos del fideicomiso, el edificio y ciertos bienes muebles se encuentran asignados en garantía de las operaciones bancarias hipotecarias.

El cálculo de la jubilación patronal y desahucio fueron efectuada por expertos calificados en cálculos actuariales.

15. 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 entre 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.

16. Costo y gastos por su naturaleza

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	19,432,742	13,912,817
Adiciones:		
Mano de obra	1,404,774	1,433,670
Materiales	5,361,502	5,489,684
Honorarios	61,266	83,932
Intereses	634,010	
Costos indirectos	<u>2,853,883</u>	<u>523,277</u>
Total adiciones	10,315,435	7,530,563
Saldo final	<u>(20,739,312)</u>	<u>(19,432,742)</u>
Costo de ventas	<u>9,008,865</u>	<u>2,010,638</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salarios	689,475	625,131
Beneficios sociales	124,860	137,840
Aporte a la seguridad social, incluye fondo de reserva	138,062	120,800
Honorarios	75,747	44,070
Mantenimiento y reparaciones	37,646	41,305
Combustibles y lubricantes	5,598	5,504
Promoción y publicidad	4,792	8,825
Depreciaciones y provisiones	161,231	170,776
Impuestos y contribuciones	56,526	49,309
Otras	341,219	286,393
Total	<u>1,635,156</u>	<u>1,489,953</u>

17. 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 fluctúe 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. 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.

18. Contratos y Promesas de Compra-Venta Suscritos

Al 31 de diciembre del 2014, están pendientes de liquidar los siguientes contratos y promesas de compra venta de inmuebles con clientes, en los siguientes proyectos inmobiliarios:

	<u>2014</u>
Torre Oceánica	US\$ 11,245,115
La Vista Tower	15,676,091
Punta Esmeralda	<u>34,743,844</u>
	<u>US\$ 61,665,050</u>

19. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas celebradas en el 2014 y 2013 se refieren a valores pagados por su 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.

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

Entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de este informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.