

CONSTRUCTURA COVIGON C.A

ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CONTENIDO

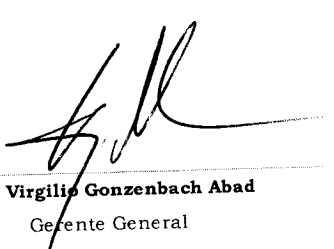
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambio en el Patrimonio Neto)
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo
Notas a los estados financieros

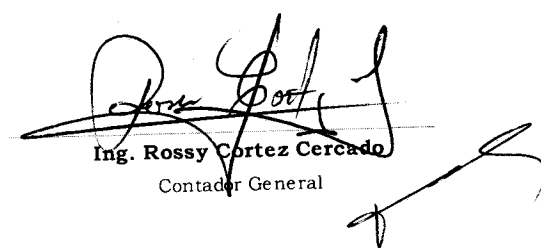
Guayaquil, Ecuador

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	Año 2013	Año 2012
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	\$ 898.790	\$ 1.747.082
Activos financieros	5	\$ 9.592.793	\$ 4.980.273
Activos por impuestos corrientes	6	\$ 509	\$ 72.691
Obras en proceso	7	\$ 19.432.742	\$ 13.912.817
Servicios y otros pagos anticipados		\$ 1.562	\$ 1.032
Total activos corrientes		\$ 29.926.395	\$ 20.713.895
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipos	8	\$ 1.925.172	\$ 1.493.497
Otros activos no corrientes	9	\$ 293.710	\$ 151.737
Total activos no corrientes		\$ 2.218.882	\$ 1.645.234
TOTAL ACTIVOS		\$ 32.145.277	\$ 22.359.129


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General

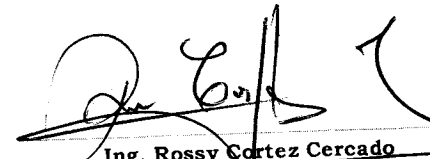

Ing. Rossy Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	Año 2013	Año 2012
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	10	\$ 1.929.022	\$ 1.409.812
Porción corriente de Obligaciones LP	15	\$ 4.826.968	
Anticipos de clientes	11	\$ 3.858.691	\$ 5.018.307
Cuentas y documentos por pagar	12	\$ 6.105.123	\$ 1.284.199
Otras obligaciones corrientes	13	\$ 34.770	\$ 93.129
Pasivos acumulados	14	\$ 415.415	\$ 295.711
Total pasivos corrientes		\$ 17.169.990	\$ 8.101.159
Pasivos No corrientes			
Obligaciones	15	\$ 1.709.009	\$ 4.967.501
Anticipos de clientes	16	\$ 11.076.807	\$ 7.516.351
Impuestos diferidos		\$ 150.736	\$ 163.397
Depositos en garantía		\$ 2.470	\$ 2.470
Total pasivos no corrientes		\$ 12.939.021	\$ 12.649.719
TOTAL PASIVOS		\$ 30.109.011	\$ 20.750.877
PATRIMONIO	17		
Capital		\$ 25.000	\$ 25.000
Reservas		\$ 226.651	\$ 84.678
Otros resultados integrales		\$ 506.252	\$ 418.932
Resultados acumulados		\$ 978.526	\$ 975.407
Resultados del ejercicio		\$ 299.837	\$ 104.234
TOTAL PATRIMONIO		\$ 2.036.265	\$ 1.608.252
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 32.145.277	\$ 22.359.129

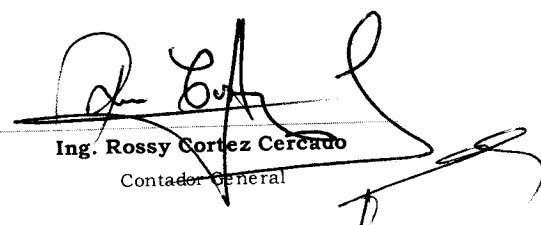

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


Ing. Rossy Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
INGRESOS	\$ 2.774.613	\$ 3.255.350
Ingresos de actividades ordinarias		
(+) Ingresos ordinarios	\$ 2.774.613	\$ 3.295.479
(-) Descuento en ventas	\$ 0	-\$ 40.129
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION	\$ 2.010.638	\$ 2.373.502
(+) Inventario Inicial	\$ 13.912.817	\$ 5.967.113
(+) Compras y gastos activados	\$ 7.530.563	\$ 10.319.206
(-) Inventario Final	-\$ 19.432.742	-\$ 13.912.817
GANANCIA BRUTA	\$ 763.975	\$ 881.848
Otros Ingresos	\$ 1.282.116	\$ 640.358
GASTOS	\$ 1.580.544	\$ 1.337.408
Gastos administrativos	\$ 1.294.448	\$ 1.094.683
Gastos de ventas	\$ 8.825	\$ 10.341
Gastos financieros	\$ 90.590	\$ 73.946
Otros gastos	\$ 186.681	\$ 158.438
GANANCIA (PERDIDA) antes del 15% a trabajadores	\$ 465.546	\$ 184.799
15% Participación trabajadores	\$ 69.832	\$ 27.720
GANANCIA (PERDIDA) antes de impuesto	\$ 395.714	\$ 157.079
Impuesto a la renta	\$ 108.539	\$ 58.199
Impuesto diferido	\$ 12.661	\$ 5.354
GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL PERIODO	\$ 299.837	\$ 104.234
Utilidad contable	\$ 465.546	\$ 184.799
(-) 15% Participación Trabajadores	\$ 69.832	\$ 27.720
Saldo Utilidad Gravable después del 15% PT	\$ 395.714	\$ 157.079
(+) Gastos no deducibles	\$ 94.591	\$ 104.447
(-) Deducción por pago a Trabajadores Con Discapacidad	\$ 0	\$ 8.487
Base gravable para el Cálculo del IR	\$ 490.305	\$ 253.039
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 107.867	\$ 58.199
(+) Diferencia anticipo sobre impuesto causado	\$ 672	\$ 0
(-) Impuesto diferido	\$ 12.661	\$ 5.354
TOTAL IMPUESTO A LA RENTA	\$ 95.878	\$ 52.845

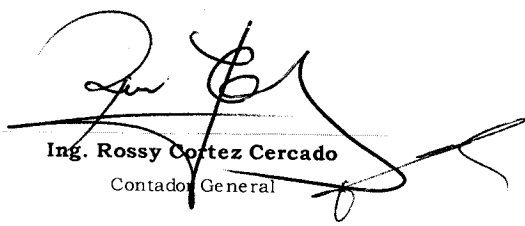

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


Ing. Rossy Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTORA COVIGON C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO (Método Directo)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Año 2013	Año 2012
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EFECTIVO Y EQUIVALENTES		
<u>FLUJOS DE EFECTIVO - ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	<u>-\$ 3.533.495</u>	<u>-\$ 3.914.466</u>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	\$ 5.357.886	\$ 7.039.436
Pagos a proveedores y trabajadores	-\$ 8.694.114	-\$ 10.879.956
Intereses Pagados	-\$ 90.590	-\$ 73.946
Impuestos a las Ganancias Pagados	-\$ 108.539	\$ 0
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 1.862	\$ 0
<u>FLUJOS DE EFECTIVO - ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>	<u>-\$ 322.344</u>	<u>-\$ 97.389</u>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-\$ 573.751	-\$ 67.617
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 251.407	-\$ 29.772
<u>FLUJOS DE EFECTIVO - ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>	<u>\$ 3.007.547</u>	<u>\$ 4.349.921</u>
Financiamiento por Prestamos	\$ 2.022.710	\$ 4.326.921
Otras entradas (salidas) de efectivo - Neto	\$ 998.633	\$ 0
Aportes en efectivo aumento de capital	-\$ 13.796	\$ 23.000
VARIACION NETA DE EFECTIVO DEL PERÍODO	<u>-\$ 848.292</u>	<u>\$ 338.067</u>
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 1.747.082	\$ 1.409.015
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 898.790	\$ 1.747.082
	-\$ 848.292	\$ 338.067


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


Ing. Rossy Cortez Cercado
Contador General

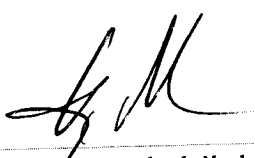
CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

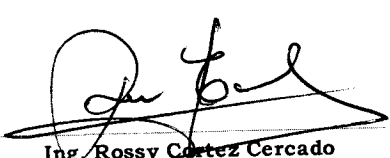
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Capital Social	Reserva Legal	Reserva facultativa, capital y valuación	Superávit por revalorización	Efecto aplicación NIIF	Resultados acumulados	Resultados del periodo	TOTAL
----------------	---------------	--	------------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------	-------

Saldo al 1 de enero del 2012	\$ 2.000	\$ 2.087	\$ 82.591	\$ 418.932	\$ 87.320	\$ 879.643	\$ -	\$ 1.472.573
Aumento de capital	\$ 23.000						\$ 104.234	\$ 23.000
Resultados 2012						\$ 104.234	\$ (104.234)	\$ 104.234
Regularizacion						\$ 8.445		\$ -
Otros								\$ 8.445
Saldo al 31 de Diciembre 2012	\$ 25.000	\$ 2.087	\$ 82.591	\$ 418.932	\$ 87.320	\$ 992.322	\$ -	\$ 1.608.252
Resultado 2013							\$ 299.837	\$ 299.837
Otros			\$ 141.973			\$ (13.796)		\$ 128.177
Saldo al 31 de Diciembre 2013	\$ 25.000	\$ 2.087	\$ 224.564	\$ 418.932	\$ 87.320	\$ 978.526	\$ 299.837	\$ 2.036.266


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Gerente General


Ing. Rossy Cortez Cercado
Contador General

CONSTRUCTURA COVIGON C.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013

Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

1. INFORMACION GENERAL

CONSTRUCTURA COVIGON C.A. (en adelante la compañía) es una sociedad anónima inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 11 de julio 1986, siendo su principal actividad económica la promoción inmobiliaria y la ejecución de obras civiles consecuentes tales como la construcción de viviendas y bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.

2. BASES DE PREPARACION

Declaración de cumplimiento-

La compañía de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

Responsabilidad de la información-

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB.

Base de medición-

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3. CAMBIOS EN LA PRESENTACION

Con la aplicación de las Normas de Contabilidad NIIF, las autoridades locales, tanto tributarias (SRI) como de control (Superintendencia de Compañías), han desarrollado e implementado normas propias para que las empresas presenten adecuadamente sus estados financieros. En el caso particular de la Superintendencia de Compañías, ha implementado nuevos formularios para la presentación de los mismos con las correspondientes modificaciones e incrementado casilleros, en particular el de "Construcciones en Proceso" dentro de Activos Corrientes que no estaba disponible en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2011.

En virtud de estos cambios, otros de tipo interno, y con el propósito de mejorar la presentación de la información contable y financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2013, se hicieron modificaciones en la exposición de las cuentas. Correspondientemente, la información presentada en el 2012 se ha reagrupado, de corresponder, para seguir los lineamientos utilizados en el 2013, con el propósito de permitir a los lectores de los estados financieros un entendimiento más acertado y adecuado de la información presentada. Ninguna de estas modificaciones tiene incidencia en los resultados.

Los rubros, forma de agrupación y clasificación en los ejercicios 2013, 2012, y anteriores se muestran a continuación:

Concepto	Años 2013 & 2012	Año 2011
Construcciones en Proceso	Construcciones en Proceso	Inventarios
Inversiones en	Activos financieros	Otros activos corrientes
Fideicomisos	Activos Corrientes	Activos Corrientes
Anticipos de clientes	Activo corriente	Pasivo diferido
	Anticipos de clientes	-
	Y	Anticipos de clientes
	Pasivo diferido	
	Anticipos de clientes	

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS - RESUMEN

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son los siguientes:

a) Efectivo en caja y bancos-

El efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos bancarios y en caja. Estas partidas se registran al costo histórico.

b) Instrumentos Financieros-

(i) Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición. Los activos financieros de la compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas

hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura.

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados. La compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de un reconociendo inicial y, cuando es apropiado, reevalúa esta determinación al final de cada año.

Las compras o ventas de los activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación.

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

Incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de este tipo según las define la NIC 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dichos valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Se incluyen las inversiones en fideicomisos, valores por cobrar de proveedores y contratistas (anticipos), así como valores aportados o invertidos al inicio de nuevos o potenciales proyectos pendientes de desarrollo. La empresa registra las inversiones en terrenos mediante el uso de Fideicomisos de tenencia, valuando el costo inicial de cada uno de acuerdo al precio de compraventa acordado, el que se va ajustando en forma anual de acuerdo a los informes de gestión de las fiduciarias los que a su vez reflejan normalmente al avalúo del impuesto predial.

Cuentas y documentos por cobrar.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionados y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranzas dudosas cuando es aplicable. Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos costos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costos financieros.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificado como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como el valor razonable con cambios en los resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminadas de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo y/o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivos sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y
 - a. se haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, y
 - b. no se haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivos de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continua reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la compañía también reconoce el pasivo relacionado de una manera que refleje los derechos y obligaciones que la compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la compañía sería requerida a devolver.

(ii) Pasivos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonables con cambios en resultados o préstamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales; cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

(iii) Compensación de instrumentos financieros-

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

No ha habido cambios en las técnicas de valuación al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

c) Inventarios-

Los inventarios son valorizados al costo, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución. El costo de los inventarios se asigna al costo de adquisición usando el método promedio.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

d) Propiedad, Planta y Equipo-

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación incluida la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta y, en el caso de activos calificados, el costo de financiamiento. El precio de compra o costo de construcción es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

A la fecha de cierre o siempre que haya indicios de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se compara el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surge como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono al estado de resultados integrales según corresponda.

En el caso que la compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o pérdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta; las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

Concepto	Años
Edificios	50
Equipos	10
Instalaciones	10
Muebles, equipos y enseres	5-10
Equipo de cómputo	3
Vehículos	10

(*) No hay cambios con años anteriores

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son derivados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y de las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipo.

Una partida del rubro de propiedad, planta y equipo, y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta; cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta de activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, la gerencia de la compañía considera que no existen indicios de tipo operativo y/o económico que indique que el valor neto registrado de Propiedad, Plata y Equipos, y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

e) Construcciones en Proceso-

Construcciones en Proceso, es uno de los principales rubros en los activos de la empresa: el de mayor movimiento; e incidencia en el total de activos reflejando las inversiones en obras civiles, urbanización, edificación, etc., que se realizan durante la etapa de construcción de cada uno de los proyectos, las que son registradas en forma individual en cada uno de los mismos.

Estas obras se liquidan y dan de baja en el momento de la transferencia de los respectivos inmuebles a los compradores. Corresponden en su mayoría al concepto de "Obras en Curso", "En Proceso", o "No Completadas". Las construcciones son valorizadas al costo.

Las construcciones son valorizadas al costo, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución.

El costo de construcción comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los materiales y bienes de obras. También se incluye el costo de la mano de obra directa e indirecta de cada proyecto, gastos indirectos de construcción, y gastos varios asignados en forma directa y atribuible al proyecto.

f) Cuentas y documentos por pagar-

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles

Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales; cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detallan a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Al momento de su reconocimiento inicial, la compañía no clasifico ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presentan en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado recientes, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

g) Anticipos de clientes-

La compañía registra en estas cuentas los valores que los clientes entregan por concepto de venta de sus inmuebles, tanto reservas como pagos posteriores de acuerdo a los contratos debidamente firmados y acordados. Una vez que se procede a la firma de la escritura y/o entrega del inmueble, se liquida la venta con lo que se dan de baja los anticipos de clientes. Los pasivos por anticipos de dividen en corto y largo plazo, de acuerdo a la fecha estimada de entrega de los proyectos.

h) Obligaciones por beneficios post empleo-

Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasa de mortalidad, e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicios consecutivos.

i) Provisiones-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuesto que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

j) Reconocimientos de ingresos-

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los servicios prestados; cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía; y cuando el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

La NIIF 18, art 14 establece:

“El ingreso por la venta de bienes debe ser reconocido cuando han sido satisfechas todas las condiciones siguientes:

- a) La empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;*
- b) La empresa no retiene involucramiento administrativo al grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;*
- c) La cantidad de ingreso puede ser cuantificada confiablemente;*
- d) Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la empresa;*
y
- e) Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción pueden ser cuantificados confiablemente”.*

k) Reconocimiento de costos y gastos-

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación, y están compuestos principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio. Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan y se registran en los periodos en los cuales se relacionan.

l) Impuesto a las ganancias-

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno a la fecha de cierre de estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Los pasivos por impuesto diferido son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y el valor del impuesto que no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

m) Contingencias-

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

n) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

5. USOS DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectúan sobre la base del mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y/o estimaciones significativos utilizados por la gerencia:

Estimación para cuentas incobrables-

La Compañía no reconoce en los resultados del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. Las políticas y procedimientos de cobranzas varían de acuerdo al crédito otorgado, recuperación histórica de la cartera y antigüedad de los vencimientos.

Vida útil de propiedad, planta y equipos-

La propiedad, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debiera disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Impuestos

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. Dada la naturaleza del contrato de concesión a largo plazo y la complejidad de los acuerdos contractuales existentes, las diferencias que surjan entre los resultados reales y las suposiciones efectuadas, o por las modificaciones futuras de tales suposiciones, podrían requerir ajustes futuros a los ingresos y gastos impositivos ya registrados.

La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Obligaciones por beneficios post empleo

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad y/o calificación de crédito, y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación proyectados y esperados para el país.

6. NOTAS EXPLICATIVAS

a) Efectivo y equivalente al efectivo – Nota 4

La empresa tiene por política abrir una cuenta corriente para el manejo de los flujos de ingresos y egresos de cada uno de los proyectos, a fin de independizar los valores de cada uno de ellos y mantenerlos en forma separada e independiente.

Se reciben de los clientes solamente valores en cheques o transferencia para minimizar y evitar el manejo de valores en efectivo, con el fin de tener registrado la procedencia de los fondos recibidos y brindar seguridad al proceso de cobro de reservas y letras comprometidas.

La composición del activo disponible es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Efectivo y equivalente al efectivo	\$ 898.790	\$ 1.747.082
Caja	\$ 98.568	\$ 229.423
Bancos	\$ 800.222	\$ 1.517.658
Produbanco cta. cte. 02013025781	\$ 704.759	\$ 594.064
Banco pacifico Isola 07412193	\$ 40.275	\$ 582.264
Pacific National Bank cta. cte. 130493006	\$ 28.152	\$ 42.382
Produbanco cta. cte. 11016922	\$ 11.464	\$ 17.710
Banco Sabadell Miami Branch	\$ 5.210	\$ 0
Banco Rumiñahui	\$ 3.247	\$ 0
Banco del Pacifico cta. cte. 4934474	\$ 3.045	\$ 853
Banco pichincha 3449963704	\$ 2.149	\$ 3.722
EFG cta. cte # 5485351204	\$ 984	\$ 0
Produbanco cta ahorro 111035031	\$ 918	\$ 7.183
Banco pacifico 7513690	\$ 20	\$ 0
Banco Bolivariano cta. cte. 5116731	\$ 0	\$ 7.279
Lloyds Bank TSB	\$ 0	\$ 5.210
Banco pacifico 07277318	\$ 0	\$ 191.848
Promerica cta. cte.	\$ 0	\$ 64.694
Banco Pichincha ab 3510189504	\$ 0	\$ 451

b) Activos financieros –Nota 5

Incluyen las inversiones en fideicomisos, valores por cobrar de proveedores y contratistas (anticipos), así como valores aportados o invertidos al inicio de nuevos o potenciales proyectos pendientes de desarrollo.

La empresa registra las inversiones en terrenos mediante el uso de Fideicomisos de tenencia, valuando el costo inicial de cada uno de acuerdo al precio de compraventa acordado, el que se va ajustando en forma anual de acuerdo a los informes de gestión de las fiduciarias los que a su vez reflejan normalmente al avalúo del impuesto predial.

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Activos Financieros	\$ 9.592.793	\$ 4.980.273
Documentos y Cuentas por Cobrar	\$ 4.440.533	\$ 936.071
Cuentas por cobrar	\$ 4.383.295	\$ 872.536
Cuentas por cobrar Clientes	\$ 1.904	\$ 13.509
Deudores Varios	\$ 55.333	\$ 50.026
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 1.480.380	\$ 1.553.929
Anticipo a terceros	\$ 569.315	\$ 492.772
Anticipo a proveedores	\$ 503.797	\$ 434.345
Anticipo varios	\$ 3.197	\$ 3.027
Anticipo a contratistas	\$ 34.843	\$ 923
Anticipo a proyectos	\$ 369.229	\$ 622.862
Inversiones Derechos Fiduciarios	\$ 3.671.880	\$ 2.490.273

c) Activos por Impuestos corrientes – Nota 6

La composición de activos por impuestos corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Activos por Impuestos corrientes	\$ 509	\$ 72.691
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)		
Anticipo Impuesto a la Renta	\$ 0	\$ 68.585
Retención de Impuesto	\$ 0	\$ 0
Crédito tributario IR	\$ 509	\$ 4.105

d) Inventarios - Construcciones en proceso – Nota 7

El rubro de Construcciones en Proceso, es uno de los principales rubros y refleja de mayor movimiento e incidencia en el total de activos de la empresa, reflejando las inversiones en obras civiles, urbanización,

edificación, etc., que se realizan durante la etapa de construcción de cada uno de los proyectos, las que son registradas en forma individual para cada uno de los mismos.

Estas obras se liquidan y dan de baja en el momento de la transferencia de los respectivos inmuebles a los compradores. Corresponden en su mayoría al concepto de "Obras en Curso", en "Proceso", o "No Completadas".

Las construcciones son valorizadas al costo, y su composición es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Inventarios	\$ 19.432.742	\$ 13.912.817
Inventario productos en Proceso	\$ 18.225.075	\$ 13.912.817
Proyectos inversiones	\$ 18.225.075	\$ 13.912.817
Inventario de Materiales	\$ 1.207.667	\$ 0
Materiales ALTD	\$ 22	\$ 0
Materiales TO	\$ 773.723	\$ 0
Materiales PUNTA ESMERALDA	\$ 427.765	\$ 0
Materiales LECR	\$ 4.769	\$ 0
Materiales TN	\$ 1.388	\$ 0

e) Propiedad, planta y equipo – Nota 8

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo de compra, incluyendo fletes, aranceles y demás costos directos en el caso de bienes importados, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados, y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo que no son objeto de depreciación.

Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren. La composición de propiedad, planta y equipo es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Propiedad, planta y equipo - neto	\$ 1.925.172	\$ 1.493.497
Terrenos	\$ 548.791	\$ 73.791
Edificios	\$ 289.676	\$ 62.561
Muebles y enseres	\$ 64.034	\$ 93.081
Maquinarias y equipos	\$ 650.427	\$ 576.477
Vehículos	\$ 316.432	\$ 316.432
Equipos de computación	\$ 116.408	\$ 289.676
Revalorización edificios	\$ 558.576	\$ 558.576
Subtotal	\$ 2.544.344	\$ 1.970.593
(-) Depreciación Acumulada Propiedad, Planta y Equipo	-\$ 619.172,00	-\$ 477.095,62

f) Otros activos no corrientes – Nota 9

La composición de otros activos no corrientes, la cual incluye principalmente inversiones valuadas al costo en acciones de otras empresas mantenidas a largo plazo, son las siguientes:

	dic-13	dic-12
Otros activos no corrientes	\$ 293.710	\$ 151.737
Inversiones Asociadas	\$ 271.060	\$ 129.087
Incar	\$ 123.787	\$ 123.787
Miracema	\$ 141.973	\$ 0
Montalcorp	\$ 300	\$ 300
Congesnor	\$ 5.000	\$ 5.000
Depósitos en Garantía	\$ 5.400	\$ 5.400
Depósitos en Garantía	\$ 5.400	\$ 5.400
Cuentas por cobrar Accionistas	\$ 17.250	\$ 17.250
Inmobiliaria Hauptwill SA	\$ 6.939	\$ 6.939
Virgilio Gonzenbach Abad	\$ 10.311	\$ 10.311

g) Obligaciones con instituciones financieras – Nota 10

La composición de las cuentas y documentos por pagar es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Obligaciones con Instituciones Financieras	\$ 1.929.022	\$ 1.409.812
Locales	\$ 409.022	\$ 389.812
Sobregiro bancario Banco Pichincha	\$ 3.258	\$ 6.874
Sobregiro bancario Banco Pacifico	\$ 295.660	\$ 382.041
Sobregiro bancario Banco Bolivariano	\$ 22.201	\$ 0
Trans bsizban	\$ 7.361	\$ 897
Sobregiro bancario Banco Promerica	\$ 80.542	\$ 0
Exterior	\$ 1.520.000	\$ 1.020.000
EFG Bank	\$ 1.520.000	\$ 1.020.000

h) Anticipos de clientes – Nota 11

La compañía registra en estas cuentas los valores que los clientes entregan por concepto de venta de sus inmuebles, tanto reservas como pagos posteriores de acuerdo a los contratos debidamente firmado y acordado. Una vez que se procede a la firma de la escritura y/o entrega del inmueble, se liquida la venta con lo que se dan de baja los anticipos de clientes.

Los pasivos por anticipos se dividen en corto y largo plazo, de acuerdo a la fecha estimada de entrega de los proyectos.

El detalle de los anticipos de clientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Anticipos de Clientes	\$ 3.858.691	\$ 5.018.307
Adicionales carolina	\$ 171.106	\$ 0
Anticipos adicionales TO	\$ 9.364	\$ 3.705
Anticipos adicionales ALTD	\$ 2.697	\$ 10.841
Anticipos adicionales LVTW	\$ 4.455	\$ 27.827
Anticipos adicionales PTA ESME	\$ 150.110	\$ 63.064
Anticipos de clientes	\$ 155.931	\$ 4.905.258
Canjes clientes Isola	\$ 49.415	\$ 0
Cientes TM	\$ 30	\$ 130
Depósitos x confirmar clientes	\$ 7.483	\$ 7.483
Cientes LVTW	\$ 1.547.576	\$ 0
Cientes TO	\$ 836.806	\$ 0
Cientes ESME	\$ 923.718	\$ 0

i) Cuentas por pagar – Nota 12

La composición de otras cuentas por pagar es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Cuentas y Documentos por pagar	\$ 6.105.123	\$ 1.284.199
LOCALES	\$ 4.800.081	\$ 133.093
Sentinel SA	\$ 4.568.519	\$ 0
Proveedores	\$ 218.952	\$ 129.560
Proveedores TO	\$ 8.323	\$ 0
Diners club	\$ 2.924	\$ 3.258
Proveedores ESME	\$ 1.089	\$ 0
Conecel s.a.	\$ 275	\$ 275
CUENTAS POR PAGAR A CONTRATISTA	\$ 4.477	\$ 0
FONDO DE GARANTIA	\$ 205.070	\$ 58.214
Fondo de garantía proyecto ALTD	\$ 210	\$ 228
Fondo de garantía proyecto LVTW	\$ 15.111	\$ 4.129
Fondo de garantía proyecto TO	\$ 20.067	\$ 0
Fondo de garantía proyecto ESME	\$ 100.876	\$ 53.816
Fondo de garantía proyecto Isola	\$ 68.734	\$ 0
Fondo de garantía maestros LVTW	\$ 52	\$ 31
Fondo de garantía maestros TO	\$ 21	\$ 10
CUENTAS POR PAGAR VARIAS	\$ 777.086	\$ 777.093
EMERLING CO.	\$ 315.000	\$ 315.000
IESS	\$ 3.409	\$ 799
Obligaciones con el IESS	\$ 3.409	\$ 799

j) **Otras obligaciones corrientes – Nota 13**

La composición de otras obligaciones corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-13
Otras obligaciones corrientes	\$ 34.770	\$ 93.129
Con la Administración Tributaria	\$ 34.770	\$ 93.129
Impuesto a la renta	\$ 6.310	\$ 4.742
Impuesto a la renta (empresa)	\$ 0	\$ 58.199
IVA	\$ 21.814	\$ 17.481
IVA cobrado	\$ 807	\$ 3.379
Impuestos retenidos en la fuente.	\$ 5.840	\$ 9.328

k) **Pasivos acumulados – Nota 14**

La composición de los pasivos acumulados es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Pasivos acumulados	\$ 415.415	\$ 295.711
Participación Trabajadores por pagar Ejercicio	\$ 69.832	\$ 27.720
Participación empleados	\$ 69.832	\$ 27.720
Por beneficios de ley a empleados	\$ 87.157	\$ 88.591
Provisión décimo cuarto sueldo	\$ 18.269	\$ 16.651
Provisión décimo tercer sueldo	\$ 9.099	\$ 10.509
Provisión fondo de reserva	\$ 12.411	\$ 14.054
Provisión vacaciones	\$ 47.378	\$ 47.378
Intereses locales y exterior	\$ 258.427	\$ 179.400
Banco Pacifico	\$ 75.293	\$ 46.211
Pichincha	\$ 64.906	\$ 58.760
EFG Bank	\$ 111.183	\$ 74.429
Promerica	\$ 7.045	\$ 0

l) **Obligaciones No corrientes – Nota 15**

El detalle de las obligaciones no corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Obligaciones	\$ 1.709.009	\$ 4.967.502
Locales	\$ 6.254.878	\$ 4.251.377
Banco del Pacifico	\$ 4.735.335	\$ 3.200.000
Banco Pichincha	\$ 1.134.893	\$ 1.051.377
Produbanco	\$ 0	\$ 0
Banco Promerica	\$ 384.650	\$ 0
Exterior	\$ 0	\$ 500.000
EFG	\$ 0	\$ 500.000
Jubilación Patronal	\$ 281.099	\$ 216.124
Jubilación Patronal	\$ 281.099	\$ 216.124
Menos Porción corriente	(\$ 4.826.968)	\$ 0,00

m) Pasivos diferidos – anticipos de clientes – Nota 16

La composición de los pasivos diferidos por anticipos de clientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Pasivos Diferidos	\$ 11.076.807	\$ 7.516.351
Clientes LVTW	\$ 1.573.940	\$ 1.331.712
Clientes TO	\$ 3.197.171	\$ 2.028.811
Clientes ESME	\$ 6.287.196	\$ 1.009.826
Clientes LVTW parqueos	\$ 18.500	\$ 0
Clientes ISOLA	\$ 0	\$ 3.120.812
Otros	\$ 0	\$ 25.191

n) Capital – Nota 17

Mediante Junta General celebrada el 20 de Noviembre del 2012, se conoce y resuelve el aumento de capital suscrito de la compañía y aumento de capital autorizado, y se fija el capital autorizado en \$50.000,00, dividido en veinticinco mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

Dicho aumento se pagara de la siguiente manera: el 25% ante el otorgamiento de la escritura pública de aumento de capital, y el saldo en el plazo de dos años, razón por la cual \$ 23.000,00 se declararan como Capital suscrito no pagado - acciones en tesorería, quedando conformado el capital de la compañía CONSTRUCTORA COVIGON C.A. de la siguiente manera:

	%	ACCIONES	VALOR/ACCION	CAPITAL
Virgilio Gonzenbach	55%	13.750	\$1,00	\$13.750,00
Inmobiliaria Hauptwill S. A	45%	11.250	\$1,00	\$11.250,00
	100%	25.000		\$25.000,00

o) Reservas

Reserva legal

La ley de Compañía del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de Capital

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la junta general de accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la compañía.

p) Otros resultados integrales

Los Otros Resultados Integrales surgen por la aplicación del modelo de revaluación establecido en la Norma Internacional de Contabilidad 16 (NIC 16). La empresa tomó la decisión de ajustar al valor razonable los elementos de Propiedades, Planta y Equipo. El impacto de esta revaluación es lo que refleja la cuenta "Superávit por Revaluación", que es uno de los componentes de Otros Resultados Integrales.

q) Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

1. IMPUESTOS

Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2012 fue del 23% y del 22% para el ejercicio 2013 en adelante, sobre las utilidades gravables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Periodo	Tasa
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por

sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta, Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

2. REFORMAS TRIBUTARIAS

En el Suplemento al Registro Oficial No, 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

Impuesto a la renta y anticipo-

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles los siguientes rubros:

Se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos y cuyo avalúo a la fecha de adquisición, supere los USD 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Estarán gravados con tarifa 0% los vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta USD 35,000; sobre este valor, gravarán con 12% de IVA.

Impuestos Ambientales-

Se creó el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV) que gravará a la contaminación del ambiente por el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, La base imponible para el cálculo de este impuesto corresponde al cilindraje que tiene el motor del vehículo a las tarifas que constan en la Ley.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

- Se incrementa la tarifa del ISD al 5%.
- Se incluyó como hecho generador del impuesto:

Todo pago efectuado desde el exterior, aun cuando los pagos no se hagan por remesas o transferencias sino con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de tercero.

Exportaciones de bienes o servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

- Se incluyó dentro de las exoneraciones del ISD, los pagos realizados al exterior, por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

- El ISD podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de

capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

3. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS POST-EMPLEO

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código de Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2013 y del 2012, las obligaciones por beneficios post-empleo se conformaban de la siguiente manera:

	dic-13	dic-12
Jubilación Patronal	\$ 281.099	\$ 216.124
Jubilación Patronal	\$ 281.099	\$ 216.124

4. GESTION DE RIESGO

La actividad de la compañía está expuesta a diversos riesgos, como se describe a continuación:

Riesgo país

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador; eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable, y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía. El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precio, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez de la compañía se analiza diariamente con la revisión de los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones

Riesgo de crédito

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como el cumplimiento. Debido a que la compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.