PHAROSAUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.

EDIFICAR S.A EDIFICARSA

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integral
- Estado de Evolución del Patrimonio de los accionistas
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de la compañía EDIFICAR S.A EDIFICARSA

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos efectuado una auditoria al estado de situación adjunto de EDIFICAR S.A EDIFICARSA, al 31 de diciembre del 2014, y a los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, además de 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 por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas Internacionales de contabilidad NIIFs. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación razonable de estados financieros, asegurando que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1., en base a la auditoria que practicamos. La auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos y se planifique y realice la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes aplicados por la Empresa en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria comprende también el análisis en cuanto a lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

4. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 fueron auditados por el profesional auditor externo el señor Fabián Alvarez, quien emitió un informe con opinión limpia.

5. Al 31 de diciembre del 2013 no nos fue posible asistir a la toma física de inventarios realizada por la compañía.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañíaEDIFICAR S.A EDIFICARSA, al 31 de diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informes requeridos por otras regulaciones

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

Atentamente,

PHAROS AUDITORES EXTERNOS

Pharosauditores Externos Cia. Ltda.
Registro Superintendencia de Compañías
R.N.A.E. No. 703

CPA. Marcelo Herrera Tapia
Socio Responsable

Quito DM, 24 de marzo de 2015

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO	NOTAS	DIC. 2014	DIC. 2013
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	5	185.073	196.878
Cuentas y Documentos por Cobrar no relacionados, corto plazo	6	3.113.119	1.917.157
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados	7	20.801	20.801
Obras en Construcción	8	2.281.438	2.218.323
Activos por Impuestos Corrientes	9	376.231	332.872
Total activo corriente		**5.976.662**	**4.686.031**
Propiedad Planta y Equipo	10	1.926.577	2.036.715
Propiedades de inversión	11	990.025	1.044.014
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados, largo plazo	12	1.791.959	289.793
Activos Intangibles	13	18.397	6.900
Total activo no corriente		**4.726.959**	**3.377.422**
TOTAL ACTIVO		**10.703.621**	**8.063.453**

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares americanos)

PASIVO	NOTAS	DIC. 2014	DIC. 2013
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	14	362.854	578.256
Obligaciones con Instituciones Financieras	15	2.861.620	1.180.974
Obligaciones con la Administracion Tributaria	16	11.427	27.460
Obligaciones con el IESS	17	14.540	20.951
Obligaciones con Empleados	18	22.693	25.209
Anticipos Clientes	19	3.992.704	2.798.053
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	20	8.800	19.744
Total Pasivo a corto plazo		7.274.638	4.650.648
Prestamos Accionistas		3.059	0
Provisión Jubilación patronal y Desahucio	21	90.240	78.213
Pasivo por Impuestos Diferidos	22	376.021	0
Total Pasivo a Largo plazo		469.321	78.213
TOTAL PASIVO		7.743.959	4.728.860
PATRIMONIO			
Capital pagado		40.000	40.000
Reserva legal		811.558	811.558
Aportes futuras capitalizaciones		234.018	0
Otros resultados integrales		1.333.165	1.709.186
Resultados Acumulados		425.785	646.607
Utilidad Neta Del Ejercicio		115.136	127.241
TOTAL PATRIMONIO		2.959.662	3.334.592
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	23	10.703.621	8.063.453

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

María José Moreira
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A EDIFICARSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares americanos)

	DIC.2014	DIC.2013
INGRESOS		
Ingresos Operacionales		
Servicios para la construcción	1.556.483	4.942.851
Total Ingresos Operacionales	**1.556.483**	**4.942.851**
Ingresos No Operacionales		
Prestación de servicios	1.216.126	653.927
Total Ingresos Operacionales	**1.216.126**	**653.927**
COSTOS		
Costos Operacionales:		
Ideal Alambrec-Trefilado	0	0
Telefónica	0	0
Ideal Alambrec-Centro Medico	0	0
Proyecto Biess Manzana 1	897.061	2.626.722
Proyecto Ico-Carceles		372.228
Proyecto Aranjuez	573.781	1.270.701
Total Costos Operacionales	**1.470.842**	**4.269.651**
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	**1.301.768**	**1.327.127**

EDIFICAR S.A EDIFICARSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares americanos)

	DIC.2014	DIC.2013
GASTOS		
Gastos Operacionales		
Gastos Administrativos		
Sueldos y salarios	227.617	215.492
Aportes a la seguridad social	46.904	41.445
Beneficios sociales e indemnización	46.805	49.586
Planes de Beneficios a empleados	50.315	
Otros Gastos Administrativos	233.512	
Total gastos Administrativos	**605.152**	**306.523**
Gastos Depreciación y Amortización		
Gastos Activos	192.313	151.676
Total gastos Depreciación	**192.313**	**151.676**
Gastos Generales		
Gastos oficinas	217.671	538.072
Gastos variables	0	44.700
Asesorías externas	0	42.504
Publicidad		
Total gastos Generales	**217.671**	**625.276**
Gastos Financieros		
Intereses	138.318	55.664
Comisiones	432	20.724
Gastos Bancarios-Multas	2.243	9.402
Total Gastos Financieros	**140.993**	**85.790**
Gastos No Operacionales		
No deducibles	30.503	30.621
Total gastos no Operacionales	**30.503**	**30.621**
Resultados del ejercicio	**115.136**	**127.241**
Otros resultados integrales	**1.333.165**	**1.709.186**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

María José Moreira
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Aportes futura capitalización	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Resultados Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	40.000	0	1.320.000	0	(35.764)	58.201	1.382.437
Transferencia de Resultados Acumulados					58.201	(58.201)	0
Utilidad del Ejercicio 2012						(35.619)	(35.619)
							0
Saldos al 31 de diciembre de 2012	40.000	0	1.320.000	0	22.437	(35.619)	1.346.818
Ajuste a aportes futuras capitalizaciones			(1.320.000)		(35.619)	35.619	(1.320.000)
Ajuste por aplicación de Niifs 2013		811.558		1.709.186	659.789		3.180.533
Utilidad del Ejercicio 2013						127.241	127.241
Saldo al 31 de diciembre del 2013	40.000	811.558	0	1.709.186	646.607	127.241	3.334.592
Ajuste a aportes futuras capitalizaciones			234.018		(220.822)	(13.196)	0
Participación trabajadores 15%, año 2013						(19.086)	(19.086)
Impuesto a a renta año 2013						(30.531)	(30.531)
Registro de pasivo por impuesto diferido				(376.021)			(376.021)
Ajustes patrimonio 2014						(64.428)	(64.428)
Utilidad del Ejercicio 2014						115.136	115.136
Saldo al 31 de diciembre del 2014	40.000	811.558	234.018	1.333.165	425.785	115.137	2.959.662

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

María José Moreira
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares americanos)

	2014
Flujo de (en) Actividades de Operación:	
Recibido de clientes	1.269.132
Pagado a proveedores y trabajadores	(2.938.694)
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	**(1.669.562)**
Flujo en Actividades de Inversión:	
Propiedades de inversión	3.391
Propiedad, planta y equipo	(26.279)
Efectivo utilizado en flujo de inversiones	**(22.888)**
Flujo de financiamiento:	
Obligaciones con instituciones financieras, corto plazo	1.680.646
Efectivo utilizado en flujo de financiamiento	**1.680.646**
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(11.804)
Saldo inicial de caja y bancos	196.878
Saldo final de caja y bancos	**185.073**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

Maria José Moreira
CONTADORA GENERAL

EDIFICAR S.A. EDIFICARSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares americanos)

	2014
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Utilidad Neta	115.136
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:	
Depreciación de activos fijos	136.417
Depreciación de propiedades de inversión	53.988
Amortizaciones	1.907
Povisión Jubilación patronal y Desahucio	12.027
	319.476
Operaciones del período:	
Cuentas y Documentos por Cobrar no relacionados, corto plazo	(1.195.962)
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados	0
Inventarios	(63.116)
Activos por Impuestos Corrientes	(43.358)
Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados, largo plazo	(1.566.594)
Activos Intangibles	(16.795)
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	(215.402)
Obligaciones con la Administracion Tributaria	(46.564)
Obligaciones con el IESS	(13.252)
Obligaciones con Empleados	(14.760)
Anticipos Clientes	1.194.650
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	(7.885)
Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación	**(1.669.562)**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Alfredo Jaramillo
GERENTE GENERAL

María José Moreira
CONTADORA GENERAL

NOTA 1 - OPERACIONES

EDIFICAR S.A EDIFICARSA, se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada por el Notario Primero del Cantón, Dr. Jorge Machado Cevallos, el 12 de mayo de 1988 y Resolución No. 88-1-1-1-0954 de 9 de junio de 1988, del señor Intendente de Compañías de Quito Econ. Gilberto Novoa Montalvo

Con fecha 23 de junio de 1988, se inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito bajo No. 962, tomo 119.

El Objeto social de la compañía es el siguiente:

a) La construcción de obras civiles,
b) Edificaciones de todo tipo, e Ingeniería Civil en general,
c) Contratación y construcción de dichas obras,
d) Importar, comprar materiales de construcción, máquinas, herramientas y mercaderías afines.

La Compañía para la consecución de sus fines podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley, sean estos civiles o mercantiles, con entidades públicas y privadas, incluyendo la adquisición de bienes de toda clase.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros dela Compañía EDIFICAR S.A EDIFICARSA, al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, debieron incorporar los efectos de los ajustes bajo NIIF, únicamente para efectos de presentación comparativa. Para el caso de la compañía las diferencias producidas por el cambio de normativa contable, fueron registradas en el año 2013, las mismas que se describen en la Nota 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013.

2.2 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía EDIFICAR S.A EDIFICARSA, al 31 de diciembre de 2014, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos

estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía 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.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

Incluye derechos fiduciarios recibidos en la participación de fideicomisos para la construcción de proyectos inmobiliarios. Adicionalmente incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6. Inventarios

Los inventarios se valúan al importe menor entre su costo o a su precio menos los costos de terminación y venta. El costo de construcción de viviendas comprende el costo de terrenos, materiales de construcción, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales que se incurran durante la construcción de las viviendas. El valor neto

realizable de las viviendas es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las viviendas en condiciones de venta.

2.7. Propiedad, planta y equipo

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor; los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en Otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio en la subcuenta Reserva de revaluación de propiedades y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.7.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Activos	*Porcentaje de depreciación*	*Vida útil (años)*
Bienes inmuebles	5%	20
Muebles y Enseres	10%	10
Equipo de computación	33,33%	3
Equipos de oficina	10%	10
Vehículos	20%	5
Maquinaria y Equipo	10%	10

2.7.5 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.8. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.10. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos , sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles

2.11. Beneficios a Empleados

2.11.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período y la aplicación de la normativa legal laboral.

2.11.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.13. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006, estableció que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías estableció el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

Año de implementación	Grupo de compañías que deben aplicar
1 de enero de 2010	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores
1 de enero de 2011	Compañías con activos al 2007, iguales o superiores a US$ 4 millones; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de entidades extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La aplicación de las NIIF, supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2014:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La Compañía ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera de forma tardía a partir del año 2013.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2014	DIC.2013
Caja	2.724	2.541
Bancos	182.349	194.337
Total Efectivo y Equivalente del Efectivo	**185.073**	**196.878**

NOTA 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS, CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2014	DIC.2013
Proyecto Inmobiliario Aragon 2	0	50.000
Fideicomiso Inmobiliario Aragón 3	853.000	
Fideicomiso Avembac-Aportes en Efectivo	0	284.011
Edificar Prabyc Asociacion y Cuentas en Participac.	0	23.352
Fideicomiso Mercantil Almeria 2	1.187.387	969.681
Fideicomiso Inmobiliario Bosques de Navarra	5.000	0
Cuentas por cobrar clientes	831.969	381.425
Anticipos a proveedores	235.763	208.688
Total Cuentas y documentos por cobrar no relacionados, corto plazo	**3.113.119**	**1.917.158**

Corresponde a derechos fiduciarios recibidos por la constitución de fideicomisos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de la Compañía.

ESPACIO EN BLANCO

NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS, CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2014	DIC.2013
Edificar S.A. Asociados	20.801	20.801
Total Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados, corto plazo	**20.801**	**20.801**

NOTA 8.- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2014	DIC.2013
Proyecto BIESS Manzana 1	1.668.104	1.786.862
Proyecto Aranjuez	323.923	403.836
Proyecto Aragon 3	203.278	27.624
Proyecto Navarra	12.185	0
Varios inventarios	73.948	0
Total Obras en Construcción	**2.281.438**	**2.218.323**

NOTA 10.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2014	DIC.2013
Crdito Triburario a Favor de la Empresa (IVA)	272.398	233.664
Crdito Triburario a Favor de la Empresa (I.R)	87.549	99.208
Anticipo Impuesto a la Renta	16.284	0
Total Activo por Impuestos Corrientes	**376.231**	**332.872**

ESPACIO EN BLANCO

NOTA 10.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

ACTIVOS	SALDO AL 31 DIC. 2013	ADICIONES	RETIROS	SALDO AL 31 DIC.2014
Terreno	589.501	0	0	589.501
Edificio-Oficina Piso 12	952.975	24.000	0	976.975
Muebles Y Enseres	51.165	0	0	51.165
Equipos De Oficina	12.533	0	0	12.533
Maquinaria y Equipo	795.260	0	0	795.260
Vehiculo	91.058	0	0	91.058
Equipo de Computacion	24.161	545	0	24.706
Adecuaciones	96.747	0	0	96.747
TOTAL	2.613.400	24.545	0	2.637.945
Dep.acum. Edificio-Oficina Piso 12	28.295	47.649	0	75.944
Dep.acum. Muebles y Enseres	22.234	4.336	0	26.570
Dep.acum.equipos De Oficina	10.381	704	0	11.085
Dep.acum. Maquinaria y Equipo	429.497	55.272	0	484.769
Dep.acum. Vehiculos	47.210	13.084	0	60.294
Dep.acum. Equipo de Computacion	18.300	4.413	0	22.713
Dep.acum. Adecuaciones	19.286	9.623	0	28.909
Dep.acum. Otras Propiedades Planta y Equipo	1.483		(398)	1.085
TOTAL DEPREC.ACUMULADA	576.685	135.081	(398)	711.368
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2.036.715			1.926.577

NOTA 11.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2014	DIC.2013
Oficina 901 y Parqueaderos	1.079.763	1.079.763
Dep. Acumulada Oficina 901 y Parqueaderos	(89.737)	(35.749)
Total Propiedades de inversión	990.025	1.044.014

Corresponde a bienes inmuebles adquiridos por la Compañía para arrendamiento. Incluye oficinas y parqueaderos.

NOTA 12.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS, LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2014	DIC.2013
Inmobiliaria Injayma	1.791.959	289.793
Total Cuentas por cobrar relacionadas largo plazo	1.791.959	289.793

NOTA 13.- ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	DIC.2013	DIC.2013
Siscad obra civil	6.900	3.700
Sistemas contables	2.360	3.200
Licencias Windows	12.528	0
(-) Amortización	(3.391)	0
Total Cuentas por cobrar relacionadas largo plazo	**18.397**	**6.900**

NOTA 14.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Proveedores Biess	263.909	502.143
Proveedores Aranjuez	23.015	59.207
Proveedores Ico	11.936	12.764
Proveedores Oficina Central	55.720	3.138
Proveedores Aragon 3	7.484	1.004
Bosques Navarra	790	0
Total Cuentas y documentos por pagar no relacionados	**362.854**	**578.256**

NOTA 15.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Prestamos Bancarios-Banco Pichincha	1.951.000	703.000
Prestamos Bancarios-Banco Internacional	910.620	459.773
Sobregiro Ocasional	0	18.201
Total Obligaciones con instituciones financieras	**2.861.620**	**1.180.974**

A continuación se presenta el cuadro de obligaciones bancarias:

ESPACIO EN BLANCO

NOTA 15.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Continuación)

NOMBRE DEL BANCO	VALOR INICIAL	TASA INTERÉS
PICHINCHA	230.000	9,74%
PICHINCHA	250.000	9,74%
PICHINCHA	323.000	9,74%
PICHINCHA	130.000	9,74%
PICHINCHA	1.018.000	8,92%
INTERNACIONAL	160.620	9,96%
INTERNACIONAL	500.000	9,88%
INTERNACIONAL	100.000	9,88%
INTERNACIONAL	150.000	9,88%
TOTAL	2.861.620	

NOTA 16.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Impuesto por Pagar SRI	11.427	27.460
Total Obligaciones con la Administración Tributaria	**11.427**	**27.460**

NOTA 17.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
IESS por Pagar	7.699	8.162
Décimo Tercero por Pagar	2.195	6.426
Décimo Cuarto por Pagar	4.647	6.363
Total Obligaciones con el IESS	**14.540**	**20.951**

NOTA 18.- OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Sueldo por Pagar	22.693	25.209
Total Obligaciones con los Empleados	**22.693**	**25.209**

NOTA 19.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Anticipo de Clientes	1.832.871	2.084.127
Anticipo de Construccion Proyecto Aranjuez	0	200.000
Anticipo Clientes Aranjuez	1.156.501	549.775
Alicuotas Proyecto Aranjuez	3.493	0
Anticipo Clientes Aragon 3	747.639	253.320
Anticipo Clientes Bosque Navarra	247.600	5.600
Garantias	4.600	4.800
Interes Implicito Anticipo de Clientes	0	(299.569)
Total Anticipo clientes	**3.992.704**	**2.798.053**

NOTA 20.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Injosmat S.A.	3.059	3.059
Fideicomiso Avembac	0	10.385
Edificar Prabyc Constructores	0	6.300
Otras cuentas con relacionadas	8.800	0
Total Cuentas por pagar diversas/ relacionadas	11.859	19.745

NOTA 21.- PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Jubilacion Patronal	68.929	60.125
Desahucio	21.311	18.088
Total Provisiones por beneficios a empleados	90.240	78.213

NOTA 22.- PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo asciende a US $ 376.021 y corresponde al reconocimiento de Pasivo por Impuesto Diferido basado en los siguientes criterios legales y contables:

a. Según el artículo 8.2 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y artículo 8.8 de su Reglamento, el gastos por depreciación por revalorización de activos será considerado como gasto no deducible.

NOTA 22.- PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS
(Continuación)

b. En el artículo 9 de la mencionada ley y artículo 10 de su reglamento se introduce por primera vez en la legislación tributaria del Ecuador la figura contable del Impuesto a la Renta Diferido (previamente ya contemplado en la Niif - Nic 12).

c. El pasivo por impuesto diferido permite que el saldo de la revaluación registrado en el patrimonio represente razonablemente el valor a favor de los socios.

NOTA 23. - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2014, el Patrimonio de los Accionistas ascendió a US $ 2.959.662 y se compone como sigue:

Capital Social - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US $ 40.000, dividido cuarenta mil acciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía ha constituido una Reserva Legal de US $ 811.558.

Aportes para futuras capitalizaciones – Al 31 de diciembre del 2014 la compañía no ha constituido la aportes para capitalización por US $ 234.018..

Otros resultados integrales - Corresponde al ajuste por valuación de activos por aplicación de Niifs. Al 31 de diciembre de 2014 asciende a US $ 1.333.165, neto del registro de pasivos por impuestos diferidos.

Resultados Acumulados - Al 31 de diciembre del 2014 se presenta US $ 425.785 de utilidades no distribuidas correspondientes a años anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas acumuladas.

Resultados del Ejercicio - Corresponde a utilidades o pérdidas obtenidas en el ejercicio auditado. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2014 ascienden a US $ 115.137.

NOTA 24. – IMPUESTO A LA RENTA

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye entre otros aspectos tributarios: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013

De conformidad con dicha disposición legal, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el ejercicio fiscal 2014. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

NOTA 24. – IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

A continuación se presenta la Conciliación Tributaria del año 2014.

CONCILIACION TRIBUTARIA 2014

Utilidad neta	115.136
menos, 15% participación trabajadores	(17.270)
más, Gastos no deducibles	30.503
Base imponible	128.369
Impuesto a la renta causado	28.241
menos, Anticipo correspondiente al año 2014	(16.284)
menos, Retenciones en la fuente 2014	(18.871)
menos, Crédito tributario años anteriores	(68.678)
Valor a favor de la Compañía	75.591

Nota 25- OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

Nota 23 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 24 de marzo 2015, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.

NOTA 24 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por Administración de la Compañía y por la Junta de Accionistas sin ninguna modificación.