

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(Expresadas en dólares norteamericanos)**

---

**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. 88-1-1-0954 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 de la 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

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

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

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

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:

<i>Activos</i>	<i>Porcentaje de depreciación</i>	<i>Vida útil (años)</i>
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
<b>Total Efectivo y Equivalente del Efectivo</b>	<b>185.073</b>	<b>196.878</b>

#### 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 Aragón 2	0	50.000
Fideicomiso Inmobiliario Aragón 3	853.000	
Fideicomiso Avembac-Aportes en Efectivo	0	284.011
Edificar Prabyc Asociación y Cuentas en Participac.	0	23.352
Fideicomiso Mercantil Almería 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
<b>Total Cuentas y documentos por cobrar no relacionados, corto plazo</b>	<b>3.113.119</b>	<b>1.917.158</b>

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

## **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:

	<u>DIC.2014</u>	<u>DIC.2013</u>
Edificar S.A. Asociados	20.801	20.801
<b>Total Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados, corto plazo</b>	<b>20.801</b>	<b>20.801</b>

## **NOTA 8.- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**

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

	<u>DIC.2014</u>	<u>DIC.2013</u>
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
<b>Total Obras en Construcción</b>	<b>2.281.438</b>	<b>2.218.323</b>

## **NOTA 10.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

	<u>DIC.2014</u>	<u>DIC.2013</u>
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
<b>Total Activo por Impuestos Corrientes</b>	<b>376.231</b>	<b>332.872</b>

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>2.613.400</b>	<b>24.545</b>	<b>0</b>	<b>2.637.945</b>
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
<b>TOTAL DEPREC.ACUMULADA</b>	<b>576.685</b>	<b>135.081</b>	<b>(398)</b>	<b>711.368</b>
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>2.036.715</b>			<b>1.926.577</b>

## 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)
<b>Total Propiedades de inversión</b>	<b>990.025</b>	<b>1.044.014</b>

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
<b>Total Cuentas por cobrar relacionadas largo plazo</b>	<b>1.791.959</b>	<b>289.793</b>

### NOTA 13.- ACTIVOS INTANGIBLES

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

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

### 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:

	<u>Dic. 2014</u>	<u>Dic. 2013</u>
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
<b>Total Cuentas y documentos por pagar no relacionados</b>	<b><u>362.854</u></b>	<b><u>578.256</u></b>

### NOTA 15.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

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

A continuación se presenta el cuadro de obligaciones bancarias:

**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%
<b>TOTAL</b>	<b>2.861.620</b>	

**NOTA 16.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

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

	<u>Dic. 2014</u>	<u>Dic. 2013</u>
Impuesto por Pagar SRI	11.427	27.460
<b>Total Obligaciones con la Administración Tributaria</b>	<b><u>11.427</u></b>	<b><u>27.460</u></b>

**NOTA 17.- OBLIGACIONES CON EL IESS**

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

	<u>Dic. 2014</u>	<u>Dic. 2013</u>
IESS por Pagar	7.699	8.162
Décimo Tercero por Pagar	2.195	6.426
Décimo Cuarto por Pagar	4.647	6.363
<b>Total Obligaciones con el IESS</b>	<b><u>14.540</u></b>	<b><u>20.951</u></b>

**NOTA 18.- OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS**

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

	<u>Dic. 2014</u>	<u>Dic. 2013</u>
Sueldo por Pagar	22.693	25.209
<b>Total Obligaciones con los Empleados</b>	<b><u>22.693</u></b>	<b><u>25.209</u></b>

## 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 Construcción 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
Garantías	4.600	4.800
Interes Implícito Anticipo de Clientes	0	(299.569)
<b>Total Anticipo clientes</b>	<b>3.992.704</b>	<b>2.798.053</b>

## 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
<b>Total Cuentas por pagar diversas/ relacionadas</b>	<b>11.859</b>	<b>19.745</b>

## 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
Jubilación Patronal	68.929	60.125
Desahucio	21.311	18.088
<b>Total Provisiones por beneficios a empleados</b>	<b>90.240</b>	<b>78.213</b>

## 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:

- 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
<b>Base imponible</b>	<b>128.369</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>28.241</b>
menos, Anticipo correspondiente al año 2014	(16.284)
menos, Retenciones en la fuente 2014	(18.871)
menos, Crédito tributario años anteriores	(68.678)
<b>Valor a favor de la Compañía</b>	<b>75.591</b>

**Nota 25- OTRAS REVELACIONES**

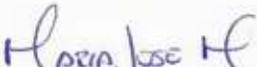
En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

**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.

  
María José Moreira  
CONTADORA GENERAL