

URVINCOS CÍA. LTDA.

**Estados financieros
al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013
comparativos**

URVINCOS CÍA. LTDA.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y
31 de diciembre de 2013 comparativos

Contenido

Estados financieros

Estado de Situación Financiera

Estados de Resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los estados financieros

URVINCOS CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

1.1 Objeto Social de la Compañía.

Actividades de construcción

1.2 Dirección

Urbanización TREBOLES DEL SUR Mz 10B Pasaje A

1.3 Número de Empleados

Directivos: 3

Administrativos: 3

Técnicos: 7

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

2.1 Declaración de cumplimiento

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

Aquí también se incluye los estados de situación financiera 31 de diciembre del 2013 de acuerdo a NIIF en forma exclusiva para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de comparación entre los dos años.

A continuación se describen las principales políticas contables ya adoptadas en el año 2013 y que se mantienen en el año 2014 en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes desde el año 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes Estados Financieros URVINCOS CÍA. LTDA., por el mes terminado el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante

"NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2014.

2.3 Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros, es responsabilidad de la Administración de la Compañía, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

2.4 Moneda de presentación y moneda funcional

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el Dólar de Estados Unidos de América.

2.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros no consolidados y como no corriente, los mayores a ese período.

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende el disponible y el saldo de depósitos a la vista. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera no consolidado.

2.7 Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, se presentan clasificados en el rubro inventarios. Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los inventarios incluyen los costos y desarrollo de los proyectos de urbanización.

La valorización de los inventarios al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, no exceden de su valor neto realizable.

2.8 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados,

como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

ACTIVOS FIJOS	%	AÑOS
Muebles y Enseres	10.00%	10
Equipo de Oficina	10.00%	10
Equipo de Computación	20.00%	5
Vehículos	5.00%	20
Maquinaria y Equipo	5.00%	20
Edificios	3.33%	30

2.9 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Documentos y Cuentas por cobrar no relacionados.

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Los Documentos y Cuentas por Cobrar son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión

Baja en cuentas de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del mismo. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.11 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expira, cancela o cumple sus obligaciones.

2.12 Planes de beneficios definidos

El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 “Beneficios a los Empleados”. El pasivo por beneficios a los empleados representa el valor presente de las obligaciones, las cuales son descontadas de acuerdo a valorizaciones realizadas por un actuario independiente. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.14 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

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 impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.15 Reconocimiento de ingresos

a) Bienes Vendidos:

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos lo cual ocurre en el momento de celebrar el contrato de escritura de compra venta con los clientes. La Compañía no reconoce ingresos por promesas de compra venta, solo al momento de escriturar.

b) Contratos de construcción:

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en este más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que resulten ingresos y puedan ser valorados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

2.16 Costo de ventas

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen principalmente el valor de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización. Para los proyectos en construcción a terceros los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones y arriendos de maquinaria y montaje.

2.17 Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.18 Estimaciones

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se discuten a continuación:

Beneficios a los empleados:

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 “Beneficios a Empleados”, es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

2.19 Contratos de Construcción

La Compañía reconoce los costos de los contratos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato. Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Las estimaciones de ingresos y costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

Los conceptos de multas se incorporan como una mayor costo de obra una vez que se tenga la confirmación de la ejecución de tales multas por parte del mandante.

3 EFECTIVO

El efectivo en el Estado de Situación Financiera comprende el disponible y el saldo en depósitos a la vista.

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, el efectivo se forma de la siguiente manera:

Código	Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
3,1	Caja		-	-
3,2	Caja Chica	20,00	20,00	-
3,3	Bancos	942,35	5.523,49	(4.581,14)
3,4	Fondos	-	145,71	(145,71)
		962,35	5.689,20	(4.726,85)

4 ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los activos financieros se forman de la siguiente manera:

Código	Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
4,1	Activos disponibles para la venta	13.417,92	22.417,92	(9.000,00)
4,2	Dctos. y Ctas. por Cobrar No Relacion.	209.074,34	416.815,93	(207.741,59)
4,3	Otras cuentas por Cobrar Relacionadas	4.632,22	5.059,17	(426,95)
4,4	Otras cuentas por Cobrar	-	14.354,97	(14.354,97)
4,5	(-) Provisión Cuentas Incobrables	(1.302,75)	(1.302,75)	-
		225.821,73	457.345,24	(231.523,51)

4.1 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados se forman de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Clientes que no generan intereses	209.074,34	416.815,93	(207.741,59)
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(1.302,75)	(1.302,75)	-
	207.771,59	415.513,18	(207.741,59)

4.2 OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, las otras cuentas por cobrar relacionadas, se forman de la siguiente manera:
(Se liquidaron estas cuentas según Memo)

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Sr. Patricio Loza	-	5.009,21	(5.009,21)
Arq. Ernesto Sarzosa	-	-	-
Lcdo. Fernando Sarzosa	-	49,96	(49,96)
			-
	-	5.059,17	(5.059,17)

4.3 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, las otras cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Empleados por Cobrar	-	200,74	(200,74)
Garantías	-	500,00	(500,00)
Impuestos Varios Mz.64	2.993,96	2.721,81	272,15
Volqueta MB-Leonardo Tipantaxi	-	9.934,96	(9.934,96)
Varios rubros Casa Mz.61 Lt.2	997,46	997,46	-
Valores por liquidar convenio 2 Sr. F.Perez	640,80	-	640,80
	4.632,22	14.354,97	(9.722,75)

No hubo movimientos de la cuenta provisión para cuentas incobrables, por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
(-) Prov.Ctas. Incobrables	(1.302,75)	(1.302,75)	-
	(1.302,75)	(1.302,75)	-

5 INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los inventarios, se componen de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Obras en Construcción	114,459.35	18,515.59	95,943.76
Materiales o bienes para la construcción	11,343.93	13,179.45	(1,835.52)
Obras Terminadas	2,266.48	22,417.92	(20,151.44)
	128,069.76	54,112.96	73,956.80

6 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, la cuenta servicios y otros pagos por anticipado, se componen de la siguiente manera:
(Se liquida esta cuenta)

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Anticipo proveedores	-	5.00	(5.00)
	-	5.00	(5.00)

7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los impuestos corrientes, se componen de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Crédito Impuesto a la Renta	1,617.62	2,030.91	(413..29)
Anticipo Impuesto a la Renta	-	3,582.94	(3,582.94)
	1,617.62	5,613.85	(3.996,23)

8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, la cuenta propiedad planta y equipo se compone de la siguiente manera:

Código	Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
7,1	Propiedad, Planta Y Equipo	110.911,50	109.563,64	1.347,86
7,2	(-) Depr. Acum.Prop., Planta y Equip	(35.035,46)	(30.168,03)	(4.867,43)
		75.876,04	79.395,61	(3.519,57)

8.1 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, la compañía dispone de los siguientes activos fijos:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Edificios	48.646,44	48.646,44	-
Muebles y Enseres	7.932,09	7.932,09	-
Equipo de Computación y Software	8.185,58	6.837,72	1.347,86
Equipo caminero	38.503,00	38.503,00	-
Maquinaria y Equipo	6.642,00	6.642,00	-
Otras Prop.,Planta y Equipo	1.002,39	1.002,39	-
	110.911,50	109.563,64	1.347,86

En Equipo de computación la diferencia por 1.347,86 es debido a la adquisición de una impresora SAMSUNG para toda la oficina administrativa, una máquina portátil HP y una impresora EPSON para Gerencia.

8.2 (-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La Depreciación Acumulada al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, de la Propiedad, Planta y Equipo, es la siguiente:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Deprec.Edificios	10.687,84	10.511,32	176,52
Deprec.Muebles y Enseres	4.339,25	3.545,81	793,44
Deprec.Equipo de Computación y Software	5.578,20	4.038,02	1.540,18
Deprec.Equipo caminero	9.078,98	7.154,06	1.924,92
Deprec.Maquinaria y Equipo	4.704,64	4.372,59	332,05
Deprec.Otras Prop.,Planta y Equipo	646,55	546,23	100,32
	35.035,46	30.168,03	4.867,43

9 ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, la cuenta activos diferidos se liquida por lo tanto presenta saldo cero.

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Impuestos Diferidos	-	2.363,76	(2.363,76)
	-	2.363,76	(2.363,76)

10 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, las cuentas y documentos por pagar estaban constituidos de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Proveedor de Terrenos	89,125.98	94,044.26	(4,918.28)
Proveedor Matriz	26,834.78	3,181.98	23,652.80
Empleados por Pagar	1,232.55	-	1,232.55
Socios por Pagar	1,452.63	455.51	997.12
Varios por Pagar	87.50	51.50	36.00
	118,733.44	97,733.25	21,000.19

11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, las otras obligaciones corrientes, estaban constituidas de la siguiente manera:

Código	Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
11.1	Con la Administración Tributaria	697.60	664.13	33.47
11.2	Con el IESS	4,781.42	3,217.70	1,563.72
11.3	Beneficios de ley a Empleados	25,945.13	23,730.95	2,214.18
11.4	Participación Trabajadores	5,448.78	23,730.95	(18,282.17)
		36,872.93	51,343.73	(14,470.80)

11.1 CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, las cuentas por pagar con la administración tributaria estaban constituidas de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Retenciones en la fuente	653.66	517.23	136.43
Retenciones de IVA	43.94	146.90	(102.96)
	697.60	664.13	33.47

11.2 CON EL IESS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, la cuenta obligaciones con el IESS por pagar, estaba constituida de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Aporte IESS por pagar	4,020.04	2,678.34	1,341.70
Prestamos IESS por pagar	761.38	539.36	222.02
Fondos de Reserva	638.17	334.55	303.62
	5,419.59	3,552.25	1,867.34

11.3 POR BENEFICIOS DE LEY A LOS EMPLEADOS

Corrientes:

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, las provisiones corrientes estaban constituidas de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Décimo Cuarto Sueldo	1,856.16	435.47	1,420.69
Décimo Tercer Sueldo	1,300.77	1,552.02	(251.25)
Sueldos por pagar	22,150.03	21,408.91	741.12
	25,306.96	23,396.40	1,910.56

12 OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, otras cuentas por pagar estaban constituidas de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Anticipo de clientes	39,483.64	36,360.23	3,123.41
	39,483.64	36,360.23	3,123.41

13 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR – NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, otras cuentas por pagar estaban constituidas de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Anticipo de clientes por liqui	209.074,34	416.815,93	(207.741,59)
	209.074,34	416.815,93	(207.741,59)

14 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS - NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, las provisiones por beneficios a empleados – no corriente, están constituidas de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Provisión Jubilación Patronal	15.502,60	15.627,11	(124,51)
	15.502,60	15.627,11	(124,51)

15 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

15.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

15.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía en el año 2014 no solicitó créditos a ninguna entidad financiera.

15.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía es, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son empresas de reconocida trayectoria en el mercado.

Este tipo de clientes presentan un bajo riesgo de incobrabilidad dado que la cuenta por cobrar se genera en función de los niveles de avance en la ejecución de los proyectos.

15.4 Riesgo de liquidez

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazo así como la gestión de liquidez.

15.5 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

16 CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, el capital social estaba constituido de la siguiente manera:

Socios	2014	2013	Incremento
Patricio Loza	9,014.00	1,014.00	8,000.00
Ernesto Sarzosa	7,972.00	972.00	7,000.00
Fernando Sarzosa	1,014.00	1,014.00	-
	18,000.00	3,000.00	15,000.00

Cabe señalar que mediante Acta de Junta de Socios se realizó el incremento de capital y el mismo se encuentra legalizado en el Registro Mercantil, en espera de ser aprobado por la Superintendencia de Compañías.

17 RESERVA LEGAL

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

18 RESERVA DE CAPITAL

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si la hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidad ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado.

19 PERDIDAS ACUMULADAS

Esta cuenta viene acumulando pérdidas de años anteriores y conforme a NIIF desde la implementación de normas se contabilizan los valores por concepto de devolución a clientes que adquirieron lotes en años anteriores y que no han logrado cumplir con sus deudas hasta el presente ejercicio, lo cual mediante notificaciones y acuerdos se procedió con esta transacción.

20 RESULTADO DEL EJERCICIO (UTILIDAD NETA)

Para el presente ejercicio 2014 el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

21 APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Hasta el 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a NIIF, dando continuidad conforme se adoptó desde el ejercicio 2012.

Sin embargo cabe aclarar que en relación a la conciliación del patrimonio al 31 de diciembre del 2012 y 2013, si hubo cambios e impactos en el mismo según consta en el Informe Financiero al 31 de diciembre de 2013 (CUENTA PERDIDAS ACUMULADAS), debido a las devoluciones de ventas de lotes de terreno por parte de clientes que adquirieron en años anteriores y que no pueden cancelar la totalidad del bien, también la pérdida del ejercicio afectó negativamente al resultado del patrimonio.

22 INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los ingresos ordinarios estaban constituidos de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Ingresos por recuperaciones	238.616,15	340.783,73	(102.167,58)
Otros ingresos	331,54	34.415,62	(34.084,08)
Devol.y Dscto.en Ventas	(3.042,22)	(4.772,38)	1.730,16
	235.905,47	370.426,97	-134.521,50

23 COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre de 2013, los gastos estaban constituidos de la siguiente manera:

Cuentas	31/12/2014	31/12/2013	Diferencias
Costo de Obras Construidas	2,266.48	127,031.13	(124,764.65)
Gastos Administrativos y Ventas	197,313.82	246,689.07	(49,375.25)
	199,580.30	373,720.20	-174,139.90

Arq. Ernesto Sarzosa
GERENTE GENERAL
URVINCOS CIA. LTDA.



Daniilo Castillo,
CONTADOR GENERAL
URVINCOS CIA. LTDA.