

SUMMA PROYECTOS C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



SUMMA PROYECTOS C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integral	5
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 19

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
SUMMA PROYECTOS C.A.:

Informe sobre los estados financieros:

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **SUMMA PROYECTOS C.A.** al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

2. La Administración de **SUMMA PROYECTOS C.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

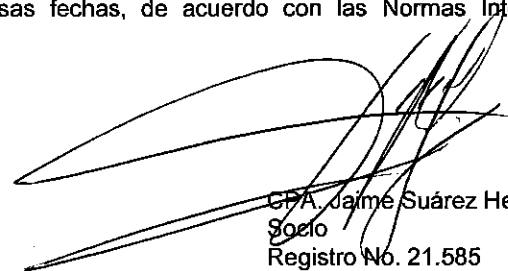
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SUMMA PROYECTOS C.A.** al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.


MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Marzo 6 del 2015
Guayaquil - Ecuador


CPA Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

SUMMA PROYECTOS C.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Efectivo en caja y bancos	48,147	7,412
3	Activos financieros	823,706	1,178,818
4	Existencias	620,448	343,843
	Activo por impuestos corrientes	0	1,481
5	Servicios y otros pagos anticipados	338,365	147,430
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,830,666	1,678,984
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Activos fijos, neto	322,332	193,709
7	Otros activos no corrientes	2,146,508	1,454,836
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,468,840	1,648,545
	TOTAL ACTIVOS	4,299,506	3,327,529
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	1,347,340	1,535,067
9	Otros pasivos corrientes	287,476	217,505
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,634,816	1,752,572
	PASIVOS NO CORRIENTES		
10	Obligaciones a largo plazo	1,591,618	1,064,096
2	Jubilación patronal e indemnizaciones	16,795	7,651
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,608,413	1,071,747
	TOTAL PASIVOS	3,243,229	2,824,319
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
11	Capital social	37,300	37,300
11	Aportes para futuro aumento de capital	146,272	146,272
2	Reserva legal	11,463	11,463
	Resultados acumulados	861,242	308,175
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	1,056,277	503,210
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	4,299,506	3,327,529

Ver notas a los estados financieros

SUMMA PROYECTOS C.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2	Dirección técnica	1,868,310	1,072,334
12	Propiedad de inversión	0	640,000
	TOTAL	1,868,310	1,712,334
	<u>COSTOS:</u>		
12	(-) Propiedad de inversión	(143,127)	(500,380)
	UTILIDAD BRUTA	1,725,183	1,211,954
	<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
	(-) Gastos de administración y venta	(935,709)	(546,678)
	(-) Depreciación y amortización	(36,366)	(23,050)
	TOTAL	(972,075)	(569,728)
	<u>OTROS (GASTOS) INGRESOS:</u>		
	(+) Otros ingresos	32,944	36,296
	(-) Gastos financieros	(7,528)	(43,123)
	(-) Otros gastos	(7,571)	(14,054)
	TOTAL	17,845	(20,881)
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	770,953	621,345
13	15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(115,643)	(93,202)
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	655,310	528,143
13	22% DE IMPUESTO A LA RENTA	(109,500)	(87,798)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	545,810	440,345
14	UTILIDAD POR ACCION	14.63	11.81

Ver notas a los estados financieros

SUMMA PROYECTOS C.A.
**ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2013	37,300	146,272	11,463	(106,952)	88,083
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	440,345	440,345
Reversión avalúo de propiedad de inversión (nota 12)	0	0	0	(32,512)	(32,512)
Ajuste de pasivo por impuesto diferido (nota 12)	0	0	0	7,152	7,152
Otros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>142</u>	<u>142</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	37,300	146,272	11,463	308,175	503,210
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	545,810	545,810
Otros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,257</u>	<u>7,257</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>37,300</u>	<u>146,272</u>	<u>11,463</u>	<u>861,242</u>	<u>1,056,277</u>

Ver notas a los estados financieros

SUMMA PROYECTOS C.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	1,868,310	1,072,334
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,163,013)	(612,897)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>25,416</u>	<u>(20,881)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(269,287)</u>	<u>438,556</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos	(164,989)	(59,819)
Venta de propiedad de inversión	0	500,380
Mejoras realizadas en propiedad de inversión	<u>(0)</u>	<u>(346,731)</u>
Efectivo (utilizado) provisto por las actividades de inversión	<u>(164,989)</u>	<u>93,830</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Ingreso (Pagos) de préstamos de compañías relacionadas	<u>475,011</u>	<u>(526,685)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>475,011</u>	<u>(526,685)</u>
Aumento neta del efectivo	40,735	5,701
Efectivo al inicio del año	<u>7,412</u>	<u>1,711</u>
Efectivo al final del año	<u><u>48,147</u></u>	<u><u>7,412</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

SUMMA PROYECTOS C.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****(Expresados en Dólares)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	545,810	440,345
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.		
Depreciación de activos fijos	36,366	23,050
Impuesto a la renta	109,500	87,798
Participación de trabajadores	115,643	93,202
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	356,240 (	817,119)
Existencias	(276,605) (	71,973)
Servicios y otros pagos anticipados	(192,063)	73,832
Otros activos no corrientes	(691,672) (	904,096)
Activo por impuestos corriente	1,481	13,008
Aumento (Disminución) en:		
Pasivo financieros	(127,959)	780,602
Otros pasivos corrientes	9,144 (	36,504)
Obligaciones a largo plazo - canjes	(155,172)	756,411
Total ajuste	(815,097)	(1,789)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	(269,287)	438,556

Ver notas a los estados financieros

SUMMA PROYECTOS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

SUMMA PROYECTOS C.A.: Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 25 de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil en febrero 14 de 1995. Su actividad principal actual, es la edificación de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y financiamientos con terceros. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**. - Son registradas al costo al momento de la prestación del servicio de dirección técnica y facturación de los reembolsos correspondientes a los gastos incurridos originados en el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda).
- **Cuentas por pagar**. - Son registradas al costo al momento de la compra de los inventarios, otros bienes y recepción de servicios, que son utilizados para el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda).
- **Financiamientos con terceros**. - Están presentadas a su valor razonable en función al tiempo de vigencia de la obligación, reconociendo en resultados los intereses devengados en el transcurso del año.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía tales como: Mercado, Liquidez y Crédito. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado**.- La Compañía opera principalmente en el sector de la construcción y específicamente en el relacionado con viviendas. En los últimos años la demanda de vivienda presenta importantes incrementos, la misma que ha sido continúa siendo atendida a través de financiamientos que otorga a sus afiliados el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y otras entidades financieras. Debido a ello, la oferta de viviendas también ha sufrido un incremento y representa una oportunidad permanente de crecimiento del negocio inmobiliario a nivel nacional. Aprovechando tal situación, la Compañía está desarrollando conjuntamente con su compañía relacionada, un proyecto inmobiliario denominado La Romadera, la misma que empezó a venderse desde el año 2013.
- **Crédito**.- La Administración de la Compañía considera que no existe riesgo de crédito, en razón que el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda), es realizado en forma conjunta con una compañía relacionada, encargada de negociar las viviendas con el público en general. Esta negociación se cumple cuando las viviendas son entregadas a sus dueños, previo el pago de la totalidad del precio de venta pactado del inmueble.
- **Liquidez**.- La Compañía recibe constantemente los pagos de sus facturas de dirección técnica y de reembolsos de gastos realizados en el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda), que permiten controlar el riesgo de liquidez y así atender oportunamente sus necesidades y pasivos correspondientes. La Administración está constantemente evaluando y monitoreando de forma efectiva el capital de trabajo para cubrir riesgos inherentes en sus actividades, minimizando los costos operacionales y procurando obtener un equilibrio entre la liquidez y la rentabilidad con el propósito de asegurar un adecuado nivel de retorno a los accionistas y los flujos de efectivo hacia la Compañía.

Existencias.- Están registrados al costo de adquisición y están valorados mediante el método promedio. Las pérdidas y diferencias que pudieran existir son enviadas a los resultados del año.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a anticipos de valores efectuados a proveedores de bienes y servicios para la construcción de la urbanización La Romadera, así como la contratación de pólizas de seguros necesarias para salvaguardar los bienes de la Compañía, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

Activos fijos, netos.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificaciones	5%
Equipos de construcción	10%
Maquinarias y equipos	10%

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Activos

Tasas

Muebles de oficina y equipos de comunicación
Equipos de oficina y equipos electrónicos

10%
33.33%

Otros pasivos corrientes.- Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable sea necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Jubilación patronal e indemnizaciones.- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma compañía. En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Con este propósito la Compañía estableció reserva matemática anual basada en estudio actuarial realizado en el año 2012 por una firma de actuarios profesionales.

Pasivo diferido.- Ha inicio del año 2013, estuvo provisionado en su totalidad como pasivo no corriente, como resultado de aplicar al importe neto del avalúo realizado a la propiedad de inversión la tasa de impuesto a la renta corporativa vigente en esa fecha. A finales del 2013, el pasivo por impuesto diferido fue debitado en su totalidad en razón a la venta de la propiedad.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva de capital.- El saldo de esta cuenta solo podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubieren, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación la Compañía. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas con la reserva de capital.

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos por Dirección Técnica en función del avance de la obra, calculado a razón del 18% aproximadamente.

Gastos e intereses.- Son registrados mediante el método del devengado.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. La provisión del impuesto a la renta es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y es cargada en los resultados del año en que es devengada, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Deudores varios	727,303	60,517
Compañía relacionada:		
Investeam S.A.	89,337	1,112,363
Empleados	<u>7,066</u>	<u>5,938</u>
Total	<u>823,706</u>	<u>1,178,818</u>

Compañía relacionada.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan principalmente préstamos concedidos a Investeam S.A. por US\$. 89,337 y US\$. 1,022,971 respectivamente, por gastos incurridos en la construcción de la Urbanización La Romareda.

4. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Suministro y materiales de obra	418,495	187,351
Obras en curso	183,498	138,037
Terrenos	<u>18,455</u>	<u>18,455</u>
Total	<u>620,448</u>	<u>343,843</u>

Suministro y materiales de obra. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a suministro y materiales de obra y sistema eléctrico, dichas existencia se encuentra en las bodegas de la Compañía, para ser utilizados en la construcción de la Urbanización La Romareda.

4. EXISTENCIAS (Continuación)

Obras en curso: En los años 2014 y 2013, el movimiento de obras en curso fue el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	138,037	151,123
Más: Costos incurridos anuales	45,461	51,028
Menos: Anticipos	(0)	(64,028)
Saldos Final	<u>183,498</u>	<u>138,037</u>

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	241,087	95,569
Importe por liquidar (nota 16)	<u>97,278</u>	<u>51,861</u>
Total	<u>338,365</u>	<u>147,430</u>

Anticipo a contratistas: Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a desembolsos entregados a contratistas para la construcción de la Urbanización La Romareda que son posteriormente liquidados con la facturación del avance de obra.

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Maquinarias y equipos	139,931	9,914
Equipos de construcción	122,616	99,781
Edificaciones	84,946	83,709
Muebles de oficina y equipos de comunicación y electrónicos	34,577	23,677
Equipos de oficina	28,817	28,817
Vehículos	<u>22,061</u>	<u>22,061</u>
Subtotal	432,948	267,959
Menos: Depreciación acumulada	(110,616)	(74,250)
Total	<u>322,332</u>	<u>193,709</u>

En los años 2014 y 2013, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

6. **ACTIVOS FIJOS, NETO** (Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	193,709	156,940
Más: Adquisiciones	164,989	59,819
Menos: Cargo anual de depreciación	(36,366)	(23,050)
Saldo Final, neto	<u>322,332</u>	<u>193,709</u>

Adquisiciones: Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a la compra de una retroexcavadora JBC por US\$. 76,500, minicargadora con rodillo por US\$. 50,700 y arreglo de encofrado, cajas eléctricas, rejillas y demás mejoras por un monto aproximado de US\$. 22,800.

7. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Compañía y parte relacionada:		
Investeam S.A.	1,591,618	904,096
Accionista	549,990	549,990
Otros	<u>4,900</u>	<u>0</u>
Total	<u>2,146,508</u>	<u>1,454,086</u>

Compañía y parte relacionada: Al 31 de diciembre del 2014, está representada principalmente por cuenta por cobrar a Investeam S.A. por concepto de canje en US\$. 1,591,618 (US\$. 904,096 en el año 2013) y al accionista por US\$. 549,990, respectiva. Esta cuenta no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

8. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Proveedores	1,073,914	1,247,131
Garantías	112,864	67,606
Compañías y partes relacionadas:		
Accionistas	95,827	165,596
MGC & Asociados	<u>64,735</u>	<u>54,734</u>
Total	<u>1,347,340</u>	<u>1,535,067</u>

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, constituyen básicamente adquisiciones de materiales de construcción para la Urbanización La Romadera, que no devengan intereses y vencen en 30 días promedio.

8. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

Compañías y partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta con los accionistas corresponde a dividendos pendientes de pago, y con MGC & Asociados representa provisiones realizadas por gastos de nómina y de beneficios sociales del ejercicio económico 2008, las mismas que no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

9. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
15% Participación de trabajadores en las utilidades	115,643	93,202
Decimo tercer Sueldo	14,011	8,156
Decimo cuarto Sueldo	11,516	6,835
Subtotal	<u>141,170</u>	<u>108,193</u>
Más:		
Impuesto a la renta por pagar	71,130	64,656
Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas (SRI)	66,028	33,686
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	9,148	5,787
Intereses por pagar	<u>0</u>	<u>5,183</u>
Subtotal	<u>146,306</u>	<u>108,193</u>
Total	<u>287,476</u>	<u>217,505</u>

En los años 2014 y 2013, el movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	108,193	23,064
Más: Provisiones	75,926	125,410
Menos: Pagos	(42,949)	(33,186)
Menos: Reclasificación	<u>0</u>	<u>(7,095)</u>
Saldo Final	<u>141,170</u>	<u>108,193</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Canjes	<u>1,591,618</u>	<u>904,096</u>
Pasan:	1,591,618	904,096

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Vienen:	1,591,618	904,096
Financiamiento con terceros:		
Irma Galván de Cabrera	0	110,000
Julio Cesar Arellano Matamoros	0	50,000
Total	<u>1,591.618</u>	<u>1,064.096</u>

Canjes: Representan cruces de cuentas con proveedores por abastecimiento oportuno de materiales de construcción para la Urbanización La Romareda, a cambio de la entrega de viviendas acabadas en la referida urbanización. Estos canjes serán facturados con la entrega de la vivienda y corresponden principalmente a: Aliborc S.A., Mergoncorp S.A., Constructora Toro Lama S.A., Proelectrica Productos Eléctricos C.A., Franctel S.A. y Dolmen S.A..

Financiamiento con terceros: Al 31 de diciembre del 2013, el financiamiento con terceros genera el 7% de interés anual y vencimientos en junio 30 y agosto 31 del 2014.

11. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

Capital social: Está representado por 37.300 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una. Los accionistas de la Compañía son: Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo (81%) y Sra. Nay Arellano Samaniego (19%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 74,600.

La Resolución No. NAC-DGERCGC11-00393 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 567 de octubre 31 del 2011, con última reforma en mayo del 2012, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, informen a la autoridad tributaria sobre el domicilio o residencia y la identidad de los accionistas, partícipes o socios de la empresa. La entrega de esta información al Organismo de Control fue enviada el 13 de febrero del 2015 por el ejercicio contable 2014, la correspondiente al ejercicio contable 2013 fue suministrada en febrero 6 del 2014.

Aportes para futuro aumento de capital: Representan principalmente aportaciones entregadas en el año 2010 por el Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo por US\$. 86,128 y Sra. Nay Samaniego Dávalos por US\$. 20,203.

12. PROPIEDAD DE INVERSION

En el año 2013, la Compañía procedió a la venta de terrenos adquiridos entre los años 2008 y 2009 a personas naturales y jurídicas ubicadas en el sector de Chipipe del cantón Salinas, Provincia de Santa Elena, los mismos que fueron avaluó a través de un perito valuador independiente calificado por la Superintendencia de Compañías con Registro No. SC-RNP-2-222, resultando como efecto un incremento en su valor original por US\$. 32,512 que fue registrado con contrapartida al patrimonio a la cuenta de superávit por valuación por igual importe. Con base a las NIIF, la Compañía contabilizó en función al mencionado incremento, el correspondiente pasivo por impuesto diferido por US\$. 7,152 como resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta del 22% vigente para el año 2013, dicha venta fue efectuada a la Compañía a RESPAWN AUDIOVISUAL PRODUCTIONS S.A. en US\$. 640,000, incurriendo

12. **PROPIEDAD DE INVERSION (Continuación)**

previamente en gastos adicionales por concepto de desmantelamiento por US\$. 346,731 incrementándose el costo de la propiedad a US\$. 500,380, generando utilidad neta en venta por US\$. 139,620. Esta transacción fue reportada a la Unidad de Análisis Financiero – UAF en septiembre del 2013.

13. **PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el impuesto a la renta causado fue establecido en la forma siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta – Pasan:	770,953	621,345
Menos:		
15% de participación de trabajadores	115,643	93,202
Amortización de pérdidas de años anteriores	165,908	133,028
Más:		
Gastos no deducibles	<u>8,325</u>	<u>3,967</u>
Base de cálculo	<u>497,727</u>	<u>399,082</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>109,500</u>	<u>87,798</u>

2014 2013

(Dólares)

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para los años 2014 y 2013

22% Impuesto a la renta	109,500	87,798
Anticipo de impuesto calculado para los años 2014 y 2013	<u>23,114</u>	<u>9,769</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo e impuesto a la renta calculada)	<u>109,500</u>	<u>87,798</u>

En los años 2014 y 2013, el movimiento del impuesto a la renta a pagar fue el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	109,500	87,798
Menos: Anticipo de impuesto a la renta pagado	(829)	(857)
Menos: Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>(37,541)</u>	<u>(22,285)</u>
Saldo por pagar	<u>71,130</u>	<u>64,656</u>

13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2011 al 2013, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta. - Corresponden a retenciones que han sido efectuadas por clientes de la Compañía, mismas que de acuerdo a la normativa tributaria vigente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en el ejercicio corriente o en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

14. UTILIDAD BASICA POR ACCION

La utilidad por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

15. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑIA RELACIONADA

En el año 2014, fueron generadas con Investeam S.A. y las cuales corresponden a: Dirección Técnica de las obras por US\$. 1,868,310 (US\$. 1,072,334 en el año 2013), saldo de cuentas por cobrar por US\$. 87,861 y otros activos no corrientes por US\$. 1,591,618.

16. CONTRATO

En septiembre del 2011, la Compañía suscribió Contrato de Reservación de Inmueble con Métrica del Pacífico S.A METRIPACIFIC en calidad de apoderada del Fideicomiso Mercantil BLUE BAY. Con base a este contrato, la Compañía adquiere un inmueble ubicado en la Isla Mocolí de la parroquia satelital urbana la Puntilla del cantón Samborombon, asignado con el número 66 con una superficie aproximada de 650 metros cuadrados. El pago inicial de esta adquisición se encuentra presentado en la nota 5.

17. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-20140092, de julio 3 del 2014, la UAF notificó a los sujetos obligados dedicados a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, la proroga la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Art. 7 de su Instructivo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012, hasta los 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015, es decir, hasta el 15 de julio del 2015, y a partir de ahí consecutivamente.

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 6 del 2015), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
