



Accountants &
business advisors

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
CITIHMES S.A.**

Informe sobre el examen
de los Estados Financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2014

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.
 Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**, los cuales incluyen el estado sobre la posición financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error, la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría negativa.

PRX +593 4 2453883 - 2450699 • Fax (593-4) 2450696 • E-mail: pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
 PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finanzas Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593 7 2263999 - 2263960 • Fax (593-7) 2266314 • E-mail: pkf@pkfecuador.com
 PKF & Co. • Av. República de El Salvador 633 y Pomaigal E. Of. Pájaros Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

Bases para opinión negativa:

4. Mediante contrato del 27 de octubre de 2006, Constructora Inmobiliaria CitiHomes S.A. cedió a la sociedad extranjera ABP Corp. (American Business Promoters), el 50% de los derechos que le correspondan o pudieren corresponderle en las utilidades netas que produzca. El 27 de mayo de 2013, estos derechos fueron comprados por la misma Constructora Inmobiliaria CitiHomes S.A. por US\$690,461, a través del compromiso de asumir saldos que ABP Corp. (American Business Promoters) adeudaba a su principal accionista por US\$714,587, así como otras cuentas por cobrar a terceros por US\$155,933 y US\$26,250. Los derechos adquiridos se contabilizaron como otro activo no corriente, que al 31 de diciembre de 2014 presenta un saldo de US\$345,986, una vez que se han venido descontando de esa cuenta los pagos efectuados en virtud de las obligaciones adquiridas. En vista que es incierta la probabilidad de que estos derechos generen beneficios económicos futuros para la Compañía, este rubro no cumple con uno de los criterios para su reconocimiento como activo según el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).
5. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía reporta una inversión por US\$400,000, que corresponde a la participación del 99.1% en el capital de la Sociedad Colectiva Civil M&F Marcas de Fábrica, cuyo patrimonio reportado a esa misma fecha es de US\$201,326. Consecuentemente, la Compañía no reconoció la pérdida por deterioro de US\$198,672.
6. Al 31 de diciembre de 2014, existen incertidumbres importantes sobre la posibilidad de que la Compañía continúe como negocio en marcha. Sin embargo, la Administración no ha revelado este asunto en los estados financieros y tampoco ha preparado los estados financieros bajo una hipótesis distinta a la de negocio en marcha, tal como lo requiere el párrafo 25 de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1. Adicionalmente, la Compañía efectuó una provisión de US\$40,000 para cubrir gastos de liquidación de personal por los siguientes conceptos: décimo tercer sueldo por US\$15,789; décimo cuarto sueldo por US\$2,805; vacaciones por US\$4,466; y desahucio por US\$16,940. Esta situación ha ocasionado que el pasivo se encuentre sobrevalorado por cuanto ya existe una provisión de beneficios sociales (décimo tercer y décimo cuarto sueldos y vacaciones) y desahucio.

Opinión negativa:

7. En nuestra opinión, debido a la importancia de los asuntos mencionados en los párrafos 4 a 6 de "Bases para opinión negativa", los estados financieros adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A. al 31 de diciembre de 2014, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Párrafos de énfasis:

8. Los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2013, no han sido auditados, se presentan con fines comparativos.
9. Sin modificar nuestra opinión, manifestamos que en el ejercicio económico 2015, la Compañía procedió a regularizar los asuntos descritos en los párrafos 5 y 6 de "Bases para opinión negativa". Se aplicaron procedimientos de auditoría que se refieren únicamente a estos eventos posteriores. Los ajustes se describen con mayor detalle en la Nota T.

PKF Cía.

16 de mayo de 2016
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 015

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.

ESTADOS SOBRE LA POSICIÓN FINANCIERA

(Expresados en US\$Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	253,018	20,720
Cuentas y documentos por cobrar (Nota E)	98,897	56,524
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (Nota R)	40,900	72,900
Servicios y otros pagos anticipados	1,233	642
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	394,048	149,856
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades y equipos (Nota F)	213,828	216,305
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (Nota R)	206,309	
Otros activos no corrientes (Nota G)	345,988	850,461
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota H)	400,000	400,000
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,366,125	1,305,766
TOTAL ACTIVOS	1,560,231	1,455,652
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar	169	2,508
Anticipos de clientes (Nota I)	116,605	97,940
Ingresos diferidos (Nota U)	513,283	335,884
Otras obligaciones corrientes (Nota K)	55,493	24,794
Cuentas y documentos por pagar relacionadas (Nota R)	153,453	138,247
Otras cuentas y documentos por pagar	101,255	
Obligaciones con instituciones financieras (Nota L)	8,871	10,051
Provisiones (Nota M)	40,000	
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	989,236	509,324
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota L)	70,829	55,987
Cuentas y documentos por pagar relacionadas (Nota R)	112,815	262,643
Beneficios a empleados (Nota N)	26,212	19,250
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	209,856	337,880
PATRIMONIO (Nota O):		
Capital social	800	800
Aporte de accionistas para futuras capitalizaciones		266,309
Reserva legal	1,386	1,390
Reserva por revalorización	126	123
Resultados acumulados	358,818	260,417
TOTAL PATRIMONIO	351,140	439,042
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1,560,231	1,455,652

Carla María Cordero Lecora
 Carla María Cordero Lecora
 Presidenta

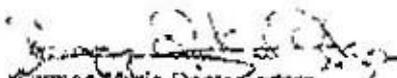
Ing. Esteban Arco
 Ing. Esteban Arco
 Contador

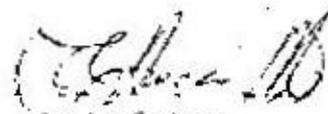
Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Ingresos operativos	642,137	530,127
Otros ingresos	4,085	22
	<u>546,272</u>	<u>530,149</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de ventas	11,738	4,151
Gastos administrativos (Nota P)	494,589	427,314
Otros financieros	26,310	21,886
	<u>532,635</u>	<u>453,351</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	113,637	76,838
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota Q)	17,046	11,526
Impuesto a la renta (Nota Q)	28,191	14,884
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>68,400</u>	<u>50,428</u>


Carmen Adria Director General
Presidenta


Lidia Acosta
Contadora

Vea notas a los estados financieros

CONTRIBUCIÓN LOCAL PARA EL SERVICIO MUNICIPAL DE ASESORIA FISCAL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

Expresados en US\$Dólares

	Capital social	Aportado accionistas	Reserva legal	Reserva por revalorización	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2013	800	206.308	1.308	128	239.539
Resultado del ejercicio					50.448
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	206.308	1.308	128	290.415
Resultado del ejercicio					68.400
Transferencia a cuentas por cobrar		(208.309)			
Ajustes decimales					1
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800		1.308	128	358.818

[Signature]
 Carlos María Ordoño Latorra
 Presidente

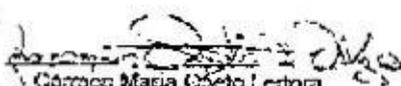
[Signature]
 Inés Estrella Ayoca
 Contadora

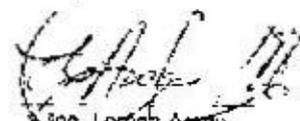
Vea notas a los estados financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a Clientes	588,263	512,283
Otros cobros	4,025	22
Pagos a proveedores	(138,903)	(186,519)
Otras salidas de efectivo	(26,310)	(21,826)
	<u>439,735</u>	<u>303,910</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>439,735</u>	<u>303,910</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición de propiedades y equipos	(29,374)	(33,108)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(29,374)</u>	<u>(33,108)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a accionistas y relacionadas, neto	(380,617)	(49,117)
Cuentas por pagar a accionistas y relacionadas, neto	159,852	(187,316)
Préstamos bancarios, neto	14,362	(13,249)
Pagos por beneficios sociales	(1,690)	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(178,063)</u>	<u>(250,182)</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>232,298</u>	<u>20,620</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>20,720</u>	<u>100</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>253,018</u>	<u>20,720</u>


Carmen María Cordero Latorra
Presidenta

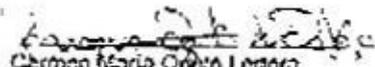

Contadora

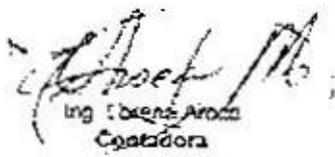
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CIYHOMES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados el	
	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del ejercicio	63,400	50,442
Adjustos por:		
Depreciación y amortización	31,851	29,591
Provisión por bonificación por desahucio	3,166	2,751
Provisión por jubilación patronal	5,454	8,411
Provisión para liquidar al personal	40,006	
	148,873	91,201
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(43,333)	(18,980)
Cuentas y documentos por pagar	(2,328)	522
Servicios y otros pagos anticipados	(590)	
Sobregiro bancario		(50,876)
Anticipos de clientes	18,795	14,200
Ingresos diferidos	136,399	326,884
Otras obligaciones corrientes	30,604	(32,862)
Otras cuentas por pagar	101,255	
	290,802	212,709
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	439,735	303,940


Carmen María Ojeda Latorra
Presidenta


Ing. Ezequiel Arocas
Contador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresadas en USDólares)

A. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.:

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Décimo Primero del cantón Guayaquil el 7 de febrero de 1996, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de marzo de 1996.

El objeto social de la Compañía consiste en la proyección, planificación y diseño de urbanizaciones, lotizaciones, viviendas familiares o unifamiliares, así como de edificios, centros comerciales, conjuntos residenciales, condominios e instalaciones industriales, así como de otras estructuras y espacios físicos interiores y exteriores, pudiendo para ellos prestar servicios de mano de obra calificada o no de forma temporal, ocasional, extraordinaria o por obra cierta.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014, han sido emitidos con autorización de fecha 29 de abril de 2015, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2014). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los beneficios no corrientes a empleados, que se miden en base a métodos actuariales, e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Los activos financieros, compuestos principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, se miden al valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición, una vez que no aplica ninguno de los criterios para valorarlos al costo amortizado (el modelo de negocio y la característica de los flujos contractuales).

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

Partidas por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de servicios en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues esperan recuperarse en los próximos 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Deterioro de cuentas incobrables: La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Inversiones en instrumento financiero: Se registran al valor razonable, que es equivalente al precio de transacción. Las ganancias y pérdidas por cambios en el valor razonable se presentan en otro resultado integral, mientras que los dividendos se contabilizan en resultados del periodo cuando se establece el derecho a recibirlos.

Otros activos no corrientes: Corresponde a los derechos comprados a ABP Corp. (American Business Promoters), que se compensan con las obligaciones asumidas por las partes.

Propiedades y equipos: Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

La vida útil promedio estimada de las propiedades y equipos es la siguiente:

Activo	Años	%
Edificios	50	5
Instalaciones y adecuaciones	10	10
Equipo de computación	3	33.33
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	20

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balanceo.

Quando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

Pasivos financieros reconocidos a valor razonable: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

A la fecha de los estados financieros, las cuentas por pagar comerciales tienen vencimiento en los próximos doce meses, por lo que se presentan a su valor razonable.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Ingresos diferidos: Se reconocen en resultados en la medida que se devenga el ingreso (es decir, al prestar los servicios).

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por cesantía, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del período.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega del servicio al comprador.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conciben.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revolución para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración, evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 28.18. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota 5.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Caja		100	100
Bancos locales	(1)	252,918	20,620
		<u>253,018</u>	<u>20,720</u>

(1) Corresponde a los saldos conciliados que se mantienen en las siguientes cuentas corrientes:

Bancos	No. Cuenta	Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Banco Bolivariano C.A.	0065073966	143,223	20,620
Banco Pichincha C.A.	2100070248	4,613	
Banco de Guayaquil S.A.	0043503766	105,082	
		<u>252,918</u>	<u>20,620</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Cientes (1)	98,571	57,313
Empleados	3,370	1,395
Otros	1,764	1,764
	103,805	60,472
(-) Provisión para cuentas incobrables	3,948	3,948
	<u>99,857</u>	<u>56,524</u>

(1) Originadas en las prestación de servicios de diseño, principalmente a Orpamil S.A. por US\$17,200; Pesquera Betty C., Pesbec S.A. por US\$10,160; Talum S.A. por US\$6,706; Dufermur S.A. por US\$7,700 y Fortune Global Investment por US\$5,922.

F. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldo al		Saldo al
	01/01/2014	Adiciones	
Edificios (1)	160,212		160,212
Instalaciones y adecuaciones	25,244		25,244
Equipos de computación	18,618	3,218	21,836
Muebles y enseres	19,627		19,627
Vehículos	86,622	26,156	112,778
	310,323	29,374	339,697
(-) Depreciación acumulada	94,018	31,851	125,869
	<u>216,305</u>	<u>(2,477)</u>	<u>213,828</u>

(1) Corresponde al inmueble ubicado en C.C. Lagos Town Center, edificio Mirador Oeste, Piso 1-17, y estacionamientos, adquirido mediante Escritura Pública de Venta del 19 de diciembre de 2012, otorgada por el Fideicomiso Mercantil Plaza Lagos II a favor de la Compañía por US\$23,838, cuya cláusula séptima establece que la obra civil se entregará mediante instrumento separado. Mediante la misma Escritura se otorgó una hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar, gravar y arrendar el inmueble, a favor de Banco Bolivariano C.A. (Ver Nota L).

A la fecha de los estados financieros adjuntos, se encuentra pendiente la entrega formal de la obra civil

G. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Se originan en el contrato de cesión de derechos del 27 de mayo de 2013, otorgado por ABP Corp. (American Business Promoters) a favor de la Compañía, mediante el cual la primera cedió y transfirió los derechos, acciones y privilegios que le correspondieron o pudieran corresponderle sobre la Compañía.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOME S.A.**H. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:**

Corresponde a la adquisición del 89.1% del capital de M&F Marcas de Fábrica, una Sociedad Colectiva Civil, cuyo contrato de venta de participaciones se celebró el 31 de diciembre de 2012.

I. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Corresponde a anticipos entregados para la elaboración de diseños arquitectónicos.

J. INGRESOS DIFERIDOS:

Corresponde a ventas facturadas que a la fecha de los estados financieros, se encuentran pendientes de devengar, por US\$229,187 y US\$284,096 correspondientes a los años 2013 y 2014, respectivamente. A continuación el movimiento:

	Monto US\$
Contratos celebrados 2013	857,011
(-) Devengado	530,127
Saldo al 1 de enero de 2014	326,884
Contratos celebrados 2014	826,211
(-) Devengado	639,812
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>513,283</u>

K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Con la administración tributaria	5,164	698
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	15,009	895
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social:		
Beneficios sociales	4,081	3,789
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota O)	14,188	7,886
	17,046	11,526
	<u>55,488</u>	<u>24,794</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A.**K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES: (Continuación)**

(1) El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Décimo tercer sueldo	1,405	1,417
Décimo cuarto sueldo	2,914	2,724
Vacaciones	9,869	3,745
	<u>14,188</u>	<u>7,886</u>

L. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Institución	Fecha		Monto US\$	Plazo días	Tasa de interés nominal %	Saldo	
	Emisión	Vencimiento				31/12/2014	31/12/2013
Banco Bolívar S.A.	21/12/2012	16/01/2019	70,818	2490	11.83 (1)	55,287	63,421
Banco Pichincha S.A.	16/06/2014	16/06/2019	25,442	1630	11.26 (2)	24,410	
Banco de Guayaquil S.A.	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D		2,217
						79,697	65,638
				(1) Porción cámara		8,071	10,251
						<u>70,818</u>	<u>75,387</u>

N/D = No disponible

- (1) Corresponde a crédito obtenido para la adquisición de oficina ubicada en C.C. Lagos Town Center. Esta obligación está garantizada con hipoteca sobre el inmueble objeto de la adquisición (Ver Nota F).
- (2) Corresponde a préstamo adquirido para financiar la adquisición del vehículo Chevrolet Sedan Cruze por US\$26,157 sin incluir impuesto al valor agregado, el cual tiene reserva de dominio. Esta obligación fue endosada por la relacionada Anglo Automotriz Sociedad Anónima S.A. Anulo a favor de Amorafia S.A. el 16 de junio de 2014.

M. PROVISIONES:

Esta provisión se constituyó por cuanto los accionistas de la Compañía tienen la intención de liquidarla y con este rubro se prevé cubrir los correspondientes gastos de indemnización del personal.

N. BENEFICIOS A EMPLEADOS:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo inicial	14,553	4,697	19,250
Provisión	5,454	3,168	8,622
(-) Pagos		1,660	1,660
Saldo final	<u>20,007</u>	<u>6,205</u>	<u>26,212</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**O. PATRIMONIO:**

Capital social: Representan 20,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$0.04 cada una.

Aporte de accionistas para futuras capitalizaciones: En el 2014, estos aportes originados por la compensación de cuentas por pagar por parte de ABP Corp. (American Business Promoters) a favor del principal accionista de la Compañía, se reclasificaron como una cuenta por cobrar a ABP Corp. (American Business Promoters), en virtud del convenio de cesión de derechos y de derecho sobre acciones suscrito entre ABP Corp. (American Business Promoters), Constructora Inmobiliaria Cithomes S.A. y el Arq. Jaime Andrés Ortega Oneto el 27 de mayo de 2013.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar 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 cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva por revalorización: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria. Las pérdidas del ejercicio y las acumuladas se pueden compensar con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

P. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Corresponden al siguiente detalle:

		Años terminados al	
		31/12/2014	31/12/2013
Personal	(1)	344,828	304,134
Administrativos	(2)	118,110	93,590
Depreciaciones		31,851	29,590
		<u>494,589</u>	<u>427,314</u>

(1) Corresponde a sueldos de los empleados de la Compañía y honorarios de los principales ejecutivos, así como los respectivos beneficios sociales.

(2) Incluye principalmente gastos por asesorías y legales por US\$29,240, mantenimientos por US\$15,395 y gastos varios por US\$21,582.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITHOMES S.A.**Q. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

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 reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2014	2013
Utilidad del ejercicio	113,637	76,838
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	17,046	11,526
Utilidad gravable	96,591	65,312
Más: Gastos no deducibles locales (1)	45,951	9,451
Menos: Deducción por trabajadores con discapacidad	14,400	7,200
Base imponible para impuesto a la renta	128,142	67,563
Impuesto a la renta causado	28,191	14,864

(1) Incluye principalmente US\$40.000 por provisión adicional para cubrir gastos de liquidación del personal en caso de liquidación de la Compañía (Ver Nota M).

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A.**R. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:****Corrientes**

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2014	2013	2014	2013
Jaime Ortega Trujillo			64,625	49,352
José Luis Ortega Oneto			47,992	50,217
Ana Rosa Oneto Lecara			18,296	16,238
Jaime Ortega Oneto			22,540	22,540
Centro Educativo Integral Genética S.A.	40,000			
C.A. Estudio Jurídico Ortega		62,000		
Miraira S. Ortega Trujillo		10,000		
Terrahogar S.A.		72,000		
	<u>40,000</u>	<u>72,000</u>	<u>153,453</u>	<u>128,247</u>

No corrientes

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2014	2013	2014	2013
Jaime Ortega Oneto				151,544
Ana Rosa Oneto Lecara		(2)	112,815	131,099
ABP Corp. (American Business Promoters)	(1)	200,309		
	<u>200,309</u>		<u>112,815</u>	<u>282,643</u>

(1) Este saldo se origina en el Contrato de Cesión de Derechos suscrito el 27 de mayo de 2013, y corresponde a la diferencia a favor de la Compañía entre los derechos recibidos de ABP Corp. (American Business Promoters) y los valores efectivamente pagados y otras obligaciones asumidas.

(2) Este saldo se origina en el literal b) de la Cláusula Cuarta Contrato de Cesión de Derechos suscrito el 27 de mayo de 2013, mediante la cual esta obligación fue transferida por ABP Corp. (American Business Promoters) a Constructora Inmobiliaria Cíthomes S.A.

Durante el periodo, la Compañía no efectuó transacciones con relacionadas que tengan efecto sobre sus resultados.

S. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.101.DCCP.G.14.003 de 14 de febrero de 2014, la actual Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de algún Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CITIHOMES S.A.**T. HECHOS SUBSECUENTES:**

Con el objeto de regularizar las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2014, la Administración de la Compañía ha efectuado los siguientes ajustes durante el período económico 2015:

- Reconoció una pérdida en inversiones por US\$200,000, correspondiente a la diferencia entre lo registrado contablemente y el patrimonio reportado por la Sociedad Colectiva Civil M&F Marcas de Fábrica. Este valor fue considerado como gasto no deducible en la conciliación tributaria de 2015.
- Ajustó el valor de US\$40,000, que corresponde a la provisión para cubrir gastos de liquidación del personal contra la cuenta de otros ingresos. Este valor fue reportado como ingreso exento en la conciliación tributaria de 2015.

No se identificaron otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.