

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

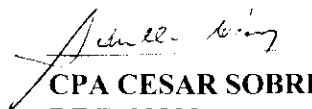
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.** al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



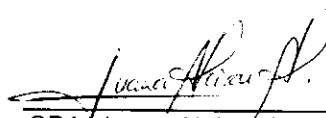
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

30 de marzo de 2015
Guayaquil – Ecuador

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		88.122	24.045
Cuentas por cobrar	4	414.250	177.328
Activo por impuesto corriente	10	3.274	543
Pagos anticipados		1.523	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>507.170</u>	<u>201.916</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	5	15.664	34.066
Propiedades de inversión	6	2.362.426	2.814.647
Otros activos	7	1.314.802	1.222.029
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>3.692.892</u>	<u>4.070.742</u>
TOTAL ACTIVO		<u>4.200.062</u>	<u>4.272.658</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	8	1.527.272	1.894.280
Obligaciones financieras	9	800.000	512.500
Pasivo por impuesto corriente	10	33.541	9.843
Beneficios a los empleados	11	16.132	22.437
TOTAL PASIVO		<u>2.376.944</u>	<u>2.439.061</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	12	800	800
Aportes para futura capitalización	13	1.084.842	1.084.842
Reserva legal	14	400	400
Resultados acumulados	15	737.076	747.556
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.823.118</u>	<u>1.833.598</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>4.200.062</u>	<u>4.272.658</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente GeneralCPA Juana Alcivar Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

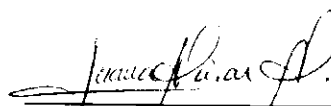
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
INGRESOS			
Promoción y administración	16	413.713	150.000
Ganancia en transferencia de propiedad	6	8.804	272.504
Otros		345	-
		<u>422.861</u>	<u>422.504</u>
GASTOS:			
Sueldos y beneficios a los empleados		143.484	125.436
Honorarios		50.309	73.239
Depreciación	5	23.406	8.103
Financieros		24.172	38.047
Otros		167.523	103.005
		<u>408.893</u>	<u>347.829</u>
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		13.968	74.675
Participación a los trabajadores		2.095	11.201
Impuesto a la renta	10	<u>22.353</u>	<u>19.541</u>
UTILIDAD INTEGRAL		<u>(10.480)</u>	<u>43.933</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA Juana Alcivar Alvarado
Contadora

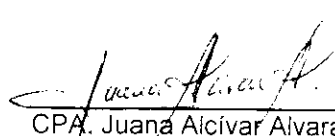
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

		Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2013		800	1.084.842	400	703.624	1.789.666
Utilidad integral		-	-	-	43.933	43.933
Saldos al 31 de diciembre de 2013	15	800	1.084.842	400	747.556	1.833.598
Pérdida integral		-	-	-	(10.480)	(10.480)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	15	800	1.084.842	400	737.076	1.823.118

Ver notas a los estados financieros

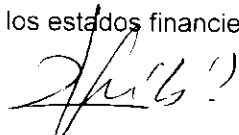
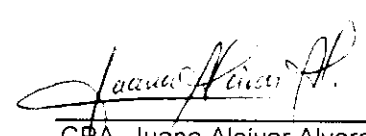

Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.014	2.013
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		422.516	120.815
Otros cobros por actividades de operación		345	-
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(284.565)	66.488
Pago por impuesto a la renta	10	(25.083)	(17.541)
Pagos a y por cuenta de empleados		(151.884)	(97.076)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(38.671)	72.687
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones de mobiliario y equipo	5	(5.003)	(7.380)
Adiciones de propiedades de inversión	6	(9.240)	(345.923)
Inversiones a largo plazo	7	(92.773)	(63.279)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(107.016)	(416.582)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones financieras	9	287.500	-
Préstamo de partes relacionadas		(77.735)	314.585
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		209.765	314.585
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		64.077	(29.310)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		24.045	53.355
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		88.122	24.045
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
(Pérdida) utilidad integral		(10.480)	43.933
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	5	23.406	8.101
Participación a los trabajadores	11	2.095	11.201
Impuesto a la renta	10	22.353	19.541
		37.373	82.776
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) en cuentas por cobrar		(236.922)	(49.119)
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		(2.731)	2.000
(Aumento) en gastos anticipados		(1.523)	(1.819)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		172.188	58.933
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto corriente		1.345	(17.838)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(8.400)	(2.245)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(38.671)	72.687

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General
CRA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en Guayaquil y su actividad principal es la promoción y venta de los proyectos de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC) y Samborondón Office Center (SOC), ubicados en el km 1,5 vía La Puntilla Samborondón.

El domicilio tributario de la Compañía se encuentra en el Paseo Comercial Bocca local C-13 Km 1 vía a Samborondón.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2015.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2014. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras 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.

- c. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar..

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

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 por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja 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. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil económica estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10 %
Equipos de computación y software	33 %
Vehículos	20 %

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Propiedades de inversión.

Corresponden a terrenos y departamentos en condominios adquiridos por la compañía para obtener plusvalía y rentas. Las propiedades de inversión se miden por su costo en el reconocimiento inicial y posteriormente bajo el modelo del costo.

2.6 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.7 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.7.1 Impuesto 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

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.

La referida norma establece 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.

2.7.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,54% (2013: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del período en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por arriendos y servicios se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.10 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

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

2.11 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración 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.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.014	2.013
Anticipos a proveedores	24.346	169.859
Empleados	1.724	7.469
Partes relacionadas (Nota 16)	387.333	-
Otras	847	-
	<u>414.251</u>	<u>177.328</u>

5 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2013	Adiciones	Bajas	12-31-2014
Muebles, enseres y equipos	73.418	1.361	(5.349)	69.430
Equipos de computación y software	58.041	3.643	-	61.684
Vehículos	66.902	-	(66.902)	-
	<u>198.361</u>	<u>5.004</u>	<u>(72.251)</u>	<u>131.115</u>
Depreciación acumulada	<u>(164.295)</u>	<u>(23.406)</u>	<u>72.251</u>	<u>(115.450)</u>
	<u>34.066</u>	<u>(18.401)</u>	<u>-</u>	<u>15.665</u>

	1-1-2013	Adiciones	12-31-2013
Muebles, enseres y equipos	69.097	4.321	73.418
Equipos de computación y software	54.980	3.061	58.041
Vehículos	66.902	-	66.902
	<u>190.979</u>	<u>7.382</u>	<u>198.361</u>
Depreciación acumulada	<u>(156.192)</u>	<u>(8.103)</u>	<u>(164.295)</u>
	<u>34.787</u>	<u>(722)</u>	<u>34.066</u>

6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las cuentas fue el siguiente:

TERRENOS	12-31-2013	Adiciones	Venta	Tranferencia a fideicomiso	12-31-2014
Mocoli	342.424	-	-	(342.424)	-
Ciudad Valencia	2.167.647	-	-	-	2.167.647
Bosques de Castilla	23.216	-	-	-	23.216
Departamentos condominios	281.360	-	(119.036)	-	162.324
Proyecto Vessel	-	9.240	-	-	9.240
	<u>2.814.647</u>	<u>9.240</u>	<u>(119.036)</u>	<u>(342.424)</u>	<u>2.362.427</u>

TERRENOS	1-1-2013	Adiciones	Venta	Tranferencia a fideicomiso	12-31-2013
Mocoli	684.000	342.424	-	(684.000)	342.424
Ciudad Valencia	2.164.148	3.499	-	-	2.167.647
Bosques de Castilla	23.216	-	-	-	23.216
Departamentos condominios	394.856	-	(113.496)	-	281.360
	<u>3.266.220</u>	<u>345.923</u>	<u>(113.496)</u>	<u>(684.000)</u>	<u>2.814.647</u>

7 - OTROS ACTIVOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Aportes al proyecto Sotileza	326.778	239.605
Consumo C-8A Dpto 2B	2.498	2.500
Aporte fideicomiso La Península (1)	950.000	950.000
Aporte fideicomiso Mocolí	29.779	27.104
Depósitos en garantía	2.621	2.621
Inversiones en acciones	3.125	198
	<u>1.314.802</u>	<u>1.222.029</u>

Inversiones en acciones	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	<u>% de participación</u>
Hiperrock S.A.	-	98	12,25%
Sotileza S.A.	3.125	100	12,50%
	<u>3.125</u>	<u>198</u>	

(1) En septiembre de 2013 la compañía transfirió el terreno 5X7 ubicado en la Isla Mocolí como aporte al Fideicomiso Mercantil de Administración Península por \$950.000.

8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Proveedores	9.508	222
Partes relacionadas (Nota 16)	1.380.547	1.514.388
Anticipo de clientes	56.105	
Promotora Inmobiliaria LFG	42.564	342.441
Otras	38.547	37.230
	<u>1.527.272</u>	<u>1.894.280</u>

9 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Préstamos otorgados por el Banco Bolivariano con vencimientos hasta octubre de 2015 e interés del 7,5% (febrero de 2014 e interés de 7,5% en 2013).

Durante el periodo de 2014 la compañía registró gastos por intereses de \$23.341 (\$18.750 en 2013).

10 - IMPUESTOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	<u>3.274</u>	<u>543</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	29.844	8.537
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	2.467	693
Impuesto al valor agregado	1.230	614
	<u>33.541</u>	<u>9.843</u>

10 - IMPUESTOS (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	2.014	2.013
Saldo al inicio del año	(544)	(2.544)
Anticipo pagado	(16.809)	(11.997)
Retenciones de terceros	(8.274)	(5.543)
Impuesto causado	22.353	19.541
Saldo al final del año	(3.274)	(544)

Durante los años 2014 y 2013 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

11 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2.014	2.013
Aporte patronal	-	862
Décimo tercer y cuarto sueldo	3.206	1.940
Vacaciones	10.609	8.340
Fondo de reserva	221	94
Participación a los trabajadores	2.095	11.201
	16.132	22.437

El movimiento de los beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2.014	2.013
Saldo al inicio del año	22.437	13.481
Provisiones	40.640	28.360
Pagos	(46.945)	(19.404)
Saldo al final del año	16.132	22.437

12 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.014	2.013	
Roberto Fernández Durán	Ecuatoriana	16.000	16.000	80,00
Ramón Fernández Vasquez	Ecuatoriana	4.000	4.000	20,00
		20.000	20.000	100,00

13 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14 - APOORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2009, autorizó a la administración de la compañía a realizar gestiones para conseguir la aportación de capital para el emprendimiento de nuevos proyectos. En noviembre y diciembre de 2009 se efectuó la aportación en efectivo de \$1.084.842.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.014	2.013
Pérdidas acumuladas	33.453	(1.230.160)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	703.623	1.977.716
	<u>737.076</u>	<u>747.556</u>

15.1 Resultados acumulados por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, 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.

16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldo con partes relacionadas:

	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar		
	2.014	Corto plazo		Largo plazo
		2.014	2.013	2.013
Tassoteli	387.333	10.000		
Propex S.A.	-	731.879	627.165	-
Inconsacorp	-	162.569	162.569	-
Investland C. Ltda .	-	131.498	-	131.498
Bonitacorp S.A.	-	-	-	233.147
Ramón Fernández Vásquez	-	157.170	-	175.563
Miriam Fernández Durán	-	-	500	-
Accionistas	-	187.431	-	-
	<u>387.333</u>	<u>1.380.547</u>	<u>790.234</u>	<u>540.208</u>

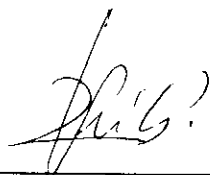
Resumen de las principales transacciones realizadas:

	2.014	2.013
Ingreso por promoción y administración	413.713	150.000
Gasto por arriendo de oficina	31.225	20.825

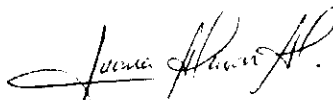
La compañía es codeudora de obligaciones bancarias por \$450.000 de la parte relacionada Tassoteli con vencimiento en julio de 2016.

17- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora