CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

1 IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., fue constituida en Quito - Ecuador el 10 de julio de 1997, con RUC 1791354877001, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de agosto de 1997 del mismo año, bajo la razón social de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. Su objeto social principal es la prestación de todo tipo de servicios de asesoría en planificación, construcción, promoción, desarrollo, compra y venta, y ejecución de todo tipo de proyectos inmobiliarios y construcciones; así como:

a) La comercialización, distribución y promoción de todo tipo de tecnología, maquinarias, materiales de construcción y acabados y otros artículos;

b) Formar parte como socia o accionista de compañías nacionales o extranjeras y/o fusionarse o asociarse con ellas y/o contratar con ellas; y,

c) Constituirse en consejera, promotora, agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras, a las que además podrá prestar los servicios especializados que ellas requieran.

La Compañía ejecuta los proyectos de manera directa o a través de fideicomisos en los cuales es constituyente, beneficiaria o cumple con estas dos condiciones.

La dirección de la Compañía es: Avenida La Coruña N26-219 y San Ignacio.

El detalle de los accionistas, es como sigue:

Accionistas	Valor nominal
Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay	2,099,998
Torres Toledo Patsy Mercedes Ecuador	2
	2,100,000

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

El juego completo de los estados financieros de la Compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB).

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros separados y consolidados.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

2.2. Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas pero aún no de aplicación efectiva.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF), nuevas y revisadas, han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2013 y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

Norma	Asunto	*Efectiva a partir de*
NIC 1 (enmienda)	Presentación de partidas de otros resultados integrales	1 de julio del 2012
NIC 19	Se elimina el "Método del corredor" o "banda de fluctuación" y requiere que los cambios actuariales se reconozcan como otros resultados integrales	1 de enero del 2013
NIIF 7 (enmienda)	Revelación - compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIC 27	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIC 1 (mejora)	Presentación de tres período comparativos	1 de enero del 2013
NIC 16 (mejora)	El equipamiento y repuestos se clasificará como propiedad, planta y equipo	1 de enero del 2013
NIC 32 (mejora)	Presentación del impuesto a las ganancias para distribuciones y costos de transacción	1 de enero del 2013
NIC 34 (mejora)	Requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos	1 de enero del 2013

Adicionalmente, a continuación se presenta un resumen de los pronunciamientos contables cuya fecha de aplicación efectivo es a partir del 1 de enero del 2014:

Norma	Asunto	Efectiva a partir de
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIC 27, NIIF 10 y NIIF 12	Definición de una entidad de inversión y excepción para consolidar	1 de enero del 2014
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC 39	Condiciones sobre la novación de derivados	1 de enero del 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de enero del 2014
NIC 16	Tratamiento del modelo de revaluación	1 de julio del 2014
NIC 19	Planes de beneficios definidos	1 de julio del 2014
NIC 24	Información a revelar	1 de julio del 2014
NIIF 2	Condiciones para la consolidación de la concesión y condiciones de servicio	1 de julio del 2014
NIIF 3	Clasificación de una obligación por pagar de una constraprestación contingente y su medición a cada fecha de presentación	1 de julio del 2014
NIIF 8	Información a revelar	1 de julio del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015

La Administración de la Compañía con base en evaluaciones preliminares estima que la adopción de normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera (moneda funcional) representada en Dólares (US). La moneda funcional y de presentación de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o se tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; o se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

Así mismo, clasifica un pasivo como corriente cuando: se espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; se mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

2.5. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros. El reconocimiento inicial de los activos financieros es a valor razonable más los costos de la transacción. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

  La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los activos financieros líquidos, depósitos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros de existir se clasificarían como obligaciones financieras en el pasivo corriente.

- **Préstamos y partidas por cobrar.**

  Luego del reconocimiento inicial son valorizadas al costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes. Incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados.

  El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo a los resultados integrales por función del período.

- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.**

  Luego del reconocimiento inicial son valorizadas al costo amortizado y corresponden a certificados de depósito a término y pólizas de acumulación, con vencimientos fijos cuya intención y capacidad de la Compañía es mantenerlas hasta su vencimiento.

- **Deterioro de activos financieros.**

  Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

  La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

  La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas.

  Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en los resultados integrales por función y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en los resultados integrales por función.

  Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

2.6. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los Activos no corrientes mantenidos para la venta son no-derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que venza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha o que la Administración pretenda enajenar la inversión en dicho período.

2.7. Inventarios.

La Compañía valoriza sus inventarios al costo, el cual no excede el valor neto realizable.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo de ventas de las casas propias se determina con base en el costo específico de las mismas.

2.8. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.9. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos que no se puedan recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada uno de los créditos tributarios.

2.10. Maquinaria, muebles y equipos.

Se denomina maquinaria, muebles y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal.

El costo original de maquinaria, muebles y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de maquinaria, muebles y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La maquinaria, muebles y equipos se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados integrales por función en el período en que ocurren, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

La utilidad o pérdida generada por el retiro o venta de un elemento de maquinaria, muebles y equipos, se reconoce en los resultados integrales por función.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Maquinaria y equipos	10 años	256,811
Muebles y enseres	10 años	9,942
Equipo de computación	3 años	7,291
Equipo electrónico	3 años	394
Equipo de oficina	10 años	9,530
Vehículos	5 años	2

2.11. Propiedades de inversión.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. A criterio de la Administración de la Compañía, estas propiedades de inversión serán medidas aplicando el modelo del costo establecido en la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; es decir; costo de adquisición menos depreciación acumulada y

deterioro.

2.12. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado, excluyendo los de valor inmaterial. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos. Para definir el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos inherentes al activo.

Para determinar el valor razonable menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son registradas en los resultados integrales por función en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado.

En el caso de alguna pérdida por deterioro reconocida anteriormente pudiera desaparecer o pudiera haber disminuido, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con crédito a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.13. Activos financieros no corrientes.

Corresponden principalmente a garantías por contratos de arrendamiento, los cuales se encuentran valorizados al costo y no cuentan con derivados implícitos

significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.14. Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: software´s contables, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización acumulada.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye: el precio de adquisición, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor. Los activos intangibles con que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual la amortización se calcula por el método de línea recta considerando la mejor estimación de la Administración, del consumo o uso de tales derechos.

2.15. Otros activos no corrientes.

Incluye las inversiones en derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles que se dedican a la construcción de proyectos inmobiliarios. Están registrados al valor razonable, al cual se puede recuperar la inversión de acuerdo a los aportes efectuados al patrimonio autónomo de los Fideicomisos. Los derechos fiduciarios se acreditan cuando el activo aportado es restituido o cuando se haya cumplido con la finalidad del contrato del Fideicomiso, o se cedan y restituyan los derechos fiduciarios a los clientes.

2.16. Inversiones en empresas subsidiarias.

Una Subsidiaria es una entidad sobre la cual la Compañía ejerce control sobre las políticas y decisiones.

Siendo que los presentes estados financieros son los estados financieros separados de la Compañía, la misma que emite estados financieros consolidados, las inversiones en empresas subsidiarias se llevan al costo, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por dividendos provenientes de las mismas se reportan como ingresos al momento en que exista el derecho al mismo por decisión de la respectiva Junta de Socios.

2.17. Cuentas por pagar comerciales y otras por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal, excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

2.18. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.19. Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la Unidad de Crédito Proyectada del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

La tasa de descuento utilizada corresponde a la tasa de los Bonos del Gobierno Ecuatoriano.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en los resultados integrales por función en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas, adicionando al 31 de diciembre de 2013, al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasado, costo financiero en el momento de la liquidación del pasivo es reconocido en el Estado de Resultados Integral como gasto del período en el cual se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán a resultados" en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable de forma no retroactiva a partir del 01 de enero de 2013 en función a lo establecido en NIC 19.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

2.20. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta corriente para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% a partir del año 2012.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos.

2.21. Obligaciones con instituciones financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.22. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos provenientes de la venta de derechos fiduciarios son reconocidos en los resultados integrales por función cuando las unidades de vivienda de los *proyectos inmobiliarios son vendidos, mediante la compra venta de los* derechos fiduciarios y el fideicomiso ha efectuado la cesión y restitución de los bienes al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los ingresos por venta de inmuebles (unidades de vivienda) se registran en los resultados integrales por función una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes. Además, la Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de: asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de los proyectos de construcción.

2.23. Ingresos por intereses.

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital de los préstamos.

2.24. Costo de ventas de productos.

El costo de ventas incluye todos aquellos rubros relacionados con la comercialización de sus productos que son directamente atribuibles al inventario - inversiones en derechos fiduciarios.

2.25. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación de maquinaria, muebles y equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.26. Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, a menos que la Compañía tenga el derecho legal y contractual de liquidar los activos por su importe neto.

2.27. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

3 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La gerencia general, administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua, la Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgo financiero.

- **Riesgo de liquidez.**

  El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurando el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

  La Compañía CONSTRUECUADOR S.A., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

- Riesgo de inflación.

  El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

a. Año 2013 2.70%.
b. Año 2012 4.16%.

3.3. Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de Norte América (moneda funcional).

3.4. Riesgo crediticio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia del giro del negocio.

3.5. Riesgo de tasa de interés.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a la estabilidad del mercado lo cual permite prever que no habrá un incremento en las tasas de interés.

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración 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. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

4.1. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- Valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

5 EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja	34	956
Bancos	86,745	15,197
	86,779	16,153

6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Mutualista Pichincha (1)	43,294	21,393
	43,294	21,393

(1) A diciembre de 2013, corresponde a dos certificados de ahorro a plazo con tasas de interés anual del 4.40% y 6.10%, a un plazo de 67 días y 365 días, respectivamente. A diciembre de 2012 correspondía a un certificado de ahorro a 365 días plazo con tasa de interés anual del 6.10%. Certificado que garantiza las pólizas emitidas por Seguros Confianza (Nota 38)

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.

A continuación un detalle de la composición de la cuenta a diciembre de 2013:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
La Campiña Lote 3	(1)	859,133	-
La Campiña Lote 4	(1)	892,400	-
Estancias de la Armenia	(2)	876,835	-
		2,628,368	-

(1) Corresponde a los Derechos fiduciarios del Fideicomiso Campiña del Norte, fincados en los lotes de terreno signados con los números 3 y 4, ubicados en la Parroquia de San Antonio de Pichincha (Nota 16, numeral 2). El lote 3 garantiza los préstamos otorgados por el Banco del Pichincha (Nota 20, numeral 1) y (Nota 38).

(2) Corresponde al Lote de terreno número 10 de Estancias de la Armenia, situado en la parroquia de Conocoto, (Nota 16, numeral 1), el cual garantiza los préstamos otorgados por el Banco General Rumiñahui (Nota 20, numeral 2) y (Nota 38).

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a clientes no relacionados, por varios conceptos del giro normal del negocio. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Cuotas iniciales	162,642	238,729
Cuentas por cobrar fideicomisos y otros	41,659	1,153,762
Liquidación de gastos legales por cobrar	14,373	74,050
Clientes mandato	9,093	18,677
Otras cuentas por cobrar clientes	15,812	818
	243,579	1,486,036

El vencimiento de las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, fue como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
De 0 a 30 días	3,913	687,602
Hasta 3 meses	28,437	448,939
Entre 3 y 6 meses	8,599	57,386
Entre 6 y 12 meses	6,800	6,162
Más de 12 meses	195,830	285,947
	243,579	1,486,036

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Fideicomiso Campiña del Norte (Nota 18 numeral 1)	820,248	880,248
Fideicomiso Bosques de la Armenia (Nota 18 numeral 8)	194,895	-
Fideicomiso Campiña Lote UNO (Nota 18 numeral 9)	13,201	-
Fideicomiso Valle Cartago (Nota 18 numeral 7)	2,673	228,184
Fideicomiso Venneto (Nota 18 numeral 6)	-	47,190
Inmobiliaria Rigoletto S.A.	1,972	28,457
Materiales Industriales de la Costa Cía. Ltda.	-	160,148
	1,032,989	1,344,227

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Préstamos empleados		3,827	3,707
Deudores varios		6,307	331,491
Reembolso de gastos	(1)	101,800	480,290
		111,934	815,488

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a reembolsos de costos y gastos solicitados por la Administración de los fideicomisos pendientes de liquidar.

El vencimiento de las otras cuentas por cobrar, fue como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
De 0 a 30 días	778	331,309
Hasta 3 meses	885	388,113
Entre 3 y 6 meses	52,160	14,639
Entre 6 y 12 meses	17,434	30,655
Más de 12 meses	40,677	50,772
	111,934	815,488

11. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

La Compañía constituye provisiones ante la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar. El deterioro es por el cliente en particular o por señales del mercado.

Los criterios utilizados para determinar que existe evidencia objetiva de pérdida por deterioro son:

- Antigüedad de la cartera.
- Hechos concretos de deterioro.

El movimiento de la provisión cuentas incobrables, fue el siguiente:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	104,129	93,628
Provisión	1,806	10,501
Castigos	(22,281)	-
(1)	83,654	104,129

(1) Para la estimación de la provisión cuentas incobrables la Compañía realiza un análisis de la recuperabilidad de la cartera en el tiempo. El resto de las cuentas incluidas en las cuentas por cobrar no contienen activos que puedan sufrir una reducción en su valor recuperable.

12. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Fideicomiso Huancavilca III	-	512,713
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	40,365	51,572
	40,365	564,285

El movimiento de los años 2013 y 2012, se detalla a continuación:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo al inicio	564,285	638,337
Adiciones	-	51,571
Costo de ventas (Nota 31)	(523,920)	(125,623)
	40,365	564,285

13. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Anticipos a proveedores y contratistas	16,435	74,243
Otros anticipos	46,153	29,288
Seguros pagados por anticipado	1,373	-
	63,961	103,531

14. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de los activos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Crédito tributario de IVA	3,244	-
Crédito tributario de Impuesto a la renta (ver Nota 24)	110,921	119,395
	114,165	119,395

15. MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de maquinaria, muebles y equipos, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Maquinaria, muebles y equipos, neto:			
Maquinaria y equipo		24,748	36,334
Equipo de obra		232,063	67,552
Equipo electrónico		394	510
Muebles y enseres		9,943	12,713
Equipo de oficina		9,530	5,198
Equipo de cómputo		7,291	8,532
Vehículos		2	551
		283,971	131,390
Maquinaria, muebles y equipos, bruto:			
Maquinaria y equipo		115,935	136,002
Equipo de obra	(1)	585,245	372,830
Equipo electrónico		1,151	1,151
Muebles y enseres		33,238	85,431
Equipo de oficina		16,137	26,131
Equipo de cómputo		15,574	82,323
Vehículos		49,513	49,513
		816,793	753,381

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Depreciación acumulada de maquinaria, muebles y equipos:		
Maquinaria y equipo	91,187	99,668
Equipo de obra	353,182	305,278
Equipo electrónico	757	641
Muebles y enseres	23,295	72,718
Equipo de oficina	6,607	20,933
Equipo de cómputo	8,283	73,791
Vehículos	49,511	48,962
	532,822	621,991

(1) Al 31 de diciembre de 2013, la compañía entregó como garantía equipos de obra por US$160,000 para garantizar los préstamos otorgados por el Banco del Pichincha (Nota 20, numeral (1)) y Nota 38.

El movimiento de maquinaria, muebles y equipos, fue como sigue:

(a) Año terminado al 31 de diciembre de 2013:

Detalle	Saldo a diciembre 31, 2012	Adiciones	Retiros	Depreciación	Saldo a diciembre 31, 2013
Maquinaria y equipos	36,334	-	-	(11,586)	24,748
Equipo de obra	67,552	212,415	-	(47,904)	232,063
Equipo electrónico	510	-	-	(116)	394
Muebles y enseres	12,713	1,091	-	(3,861)	9,943
Equipo de oficina	5,198	5,349	-	(1,017)	9,530
Equipo de computación	8,532	5,338	(1,357)	(5,222)	7,291
Vehículos	551	-	-	(549)	2
	131,390	224,193	(1,357)	(70,255)	283,971

(b) Año terminado al 31 de diciembre de 2012:

Detalle	Saldo a diciembre 31, 2011	Adiciones	Retiros	Depreciación	Saldo a diciembre 31, 2012
Maquinaria y equipos	47,986	-	-	(11,652)	36,334
Equipo de obra	102,003	2,655	-	(37,106)	67,552
Equipo electrónico	625	-	-	(115)	510
Muebles y enseres	17,900	1,148	(1,107)	(5,228)	12,713
Equipo de oficina	3,380	3,985	(1,366)	(801)	5,198
Equipo de computación	8,182	6,341	(1,393)	(4,598)	8,532
Vehículos	7,165	-	-	(6,614)	551
	187,241	14,129	(3,866)	(66,114)	131,390

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de propiedades de inversión, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terrenos Armenia	(1)	207,878	1,084,713
Terreno La Campiña	(2)	-	694,713
		207,878	1,779,426

(1) Corresponde a dos inmuebles compuesto por los lotes de terreno números 2, 3 y 4, están hipotecados al Banco del Pichincha (Nota 38) y Lote 10 por 876,835 el cual fue reclasificado en 2013 como activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7, numeral 1), situados en la Parroquia de Conocoto.

(2) Corresponde al lote número 3 del Fideicomiso Campiña del Norte ubicado en la Parroquia de San Antonio de Pichincha, reclasificado en 2013 como activos no corrientes mantenidos para la venta. (Nota 7, numeral 2)

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no tiene previsto efectuar proyectos inmobiliarios sobre este inmueble en el corto plazo.

A continuación se muestra el movimiento de propiedades de inversión:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	1,779,426	1,084,713
Incrementos	-	694,713
Reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7)	(1,571,548)	-
	207,878	1,779,426

17. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Un resumen de los activos financieros no corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Garantía arriendo oficina Quito	4,526	-
Otros	-	500
	4,526	500

18. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Inversiones en subsidiarias:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, siendo que los estados financieros de la Compañía son los estados individuales, se presenta al costo histórico la inversión efectuada en la Compañía Materiales Industriales de la Costa S.A. por la suma de 1,150,000, cuyo principal activo es un lote de terreno ubicado en Salinas. La participación es del 99.99%. Durante los ejercicios 2013 y 2012, la Compañía recibió dividendos por la suma de 86,852 y 160,148, respectivamente (Nota 32), provenientes de las inversiones en la subsidiaria.

Derechos Fiduciarios:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a las inversiones en subsidiarias y derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles, los mismos que se detallan a continuación:

				INFORMACIÓN FINANCIERA					
				2013			2012		
Detalle	% participación	Saldos a diciembre 31, 2013	Saldos a diciembre 31, 2012	Activos	Pasivos	Patrimonio	Activos	Pasivos	Patrimonio
Inversiones en Subsidiarias:									
Materiales Industriales de la Costa S.A.	99.99%	1,150,000	1,150,000	1,106,079	25	1,106,054	1,301,336	165,754	1,135,582
Fideicomiso Mercantil:									
Campiña del Norte	100%	1,985,796	2,772,434	4,027,591	4,821,900	(794,309)	4,806,526	4,522,998	283,528
Mirador del Bosque	100%	63,742	336,408	63,742	-	63,742	472,529	59,492	413,037
Balcones de Cumbayá	99%	1,922	653,739	1,922	-	1,922	898,220	99,484	798,736
Araucarias de Quitumbe	100%	137	195,511	137	-	137	171,378	72,384	98,994
Venneto	100%	-	36,500	-	-	-	98,539	73,830	24,709
Valle Cartago	100%	867,000	815,500	3,256,070	2,663,330	592,740	558,386	661,069	(102,683)
Bosques de la Armenia	100%	701,000	1,000	3,925,280	3,418,618	506,662	3,291,066	2,868,183	422,883
Campiña Lote UNO	100%	44,000	-	136,413	135,138	1,275	-	-	-
Campiña Lote TRES	100%	1,000	-	1,000	-	1,000	-	-	-
		4,814,597	5,961,092						
Provisión		(1,038,250)	(1,263,413)						
		3,776,347	4,697,679						

Al 31 de diciembre de 2013, el movimiento de las inversiones en subsidiarias y fideicomisos mercantiles, fue el siguiente:

Fideicomiso mercantil		Saldo a diciembre 31, 2012	Aportes/ adiciones	Ventas/ restituciones	Reclasificaciones	Saldo a diciembre 31, 2013
Inversiones en subsidiarias:						
Materiales Industriales de la Costa S.A.		1,150,000	-	-	-	1,150,000
Inversiones en fideicomisos:						
Campiña del Norte	(1)	2,772,434	585,447	(315,265)	(1) (1,056,820)	1,985,796
Mirador del Bosque	(2)	336,408	10,048	(282,714)	-	63,742
Balcones de Cumbayá	(3)	653,739	-	(651,817)	-	1,922
La Palma	(4)	-	-	-	-	-
Araucarias de Quitumbe	(5)	195,511	1,500	(196,874)	-	137
Venneto	(6)	36,500	4,651	(41,151)	-	-
Valle Cartago	(7)	815,500	51,500	-	-	867,000
Bosques de la Armenia	(8)	1,000	700,000	-	-	701,000
Campiña Lote UNO	(9)	-	44,000	-	-	44,000
Campiña Lote TRES	(10)	-	1,000	-	-	1,000
		5,961,092	1,398,146	(1,487,821)	(1,056,820)	4,814,597
Provisión		(1,263,413)	-	225,163	-	(1,038,250)
		4,697,679	1,398,146	(1,262,658)	(1,056,820)	3,776,347

(1) Valores reclasificados a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2012, el movimiento de las inversiones en fideicomisos mercantiles, es el siguiente:

Fideicomiso mercantil		Saldo a diciembre 31, 2011	Aportes/ adiciones	Ventas/ restituciones	Reclasificaciones	Saldo a diciembre 31, 2012
Inversiones en subsidiarias:						
Materiales Industriales de la Costa S.A.		-	1,150,000	-	-	1,150,000
Inversiones en fideicomisos:						
Campiña del Norte	(1)	2,977,105	1,072,940	(585,037)	(692,574)	2,772,434
Mirador del Bosque	(2)	256,606	253,215	(173,413)	-	336,408
Balcones de Cumbayá	(3)	607,266	46,473	-	-	653,739
La Palma	(4)	2,139	-	-	(2,139)	-
Araucarias de Quitumbe	(5)	219,129	27,954	(51,572)	-	195,511
Venneto	(6)	-	36,500	-	-	36,500
Valle Cartago	(7)	-	815,500	-	-	815,500
Bosques de la Armenia	(8)	-	1,000	-	-	1,000
		4,062,245	3,403,582	(810,022)	(694,713)	5,961,092
Provisión		(1,263,413)	-	-	-	(1,263,413)
		2,798,832	**3,403,582**	**(810,022)**	**(694,713)**	**4,697,679**

(1) Fideicomiso Mercantil Campiña del Norte, se constituyó mediante escritura pública celebrada el 12 de diciembre de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de junio de 2006, su objeto principal es la construcción de proyectos inmobiliarios. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. (Nota 9)

(2) El Fideicomiso Mirador del Bosque se constituyó mediante escritura pública celebrada el 5 de noviembre de 2003, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso.

(3) Fideicomiso Balcones de Cumbayá, se constituyó mediante escritura pública el 22 de julio de 1998 y fue inscrito en el Registro de la Propiedad el 10 de septiembre del mismo año, su objeto y finalidad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El 13 de abril de 2006, la Compañía adquirió la primera etapa en cesión de derechos y sucesivamente, las etapas dos y tres. La Compañía es beneficiaria del Fideicomiso.

(4) Fideicomiso La Palma, se constituyó mediante escritura pública el 5 de agosto de 2002 y corresponde a derechos fiduciarios sobre el lote No. 7 ubicado en la parroquia de San Antonio de Pichincha; su objeto es mantener la propiedad de bienes inmuebles asignados al mismo. El Fideicomiso actúa bajo la condición de que entrega el o los lotes de terreno y se desvincula del fideicomiso nuevo creado, sin derecho a beneficio.

(5) Fideicomiso Araucarias de Quitumbe, se constituyó mediante escritura pública el 5 de julio del 2004, su objeto es el desarrollo del proyecto inmobiliario sobre los bienes establecidos en el contrato de Fideicomiso, que han sido aportados; así como la administración de los recursos para la ejecución del mismo. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso.

(6) Fideicomiso Venneto, se constituyó mediante escritura pública el 19 de marzo de 2012, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. En junio de 2013 el fideicomiso fue liquidado. (Nota 9)

(7) Fideicomiso Valle Cartago se constituyó mediante escritura pública el 3 de mayo de 2011, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. (Nota 9)

(8) Fideicomiso Bosques de la Armenia se constituyó mediante escritura pública el 23 de mayo de 2011, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. (Nota 9)

(9) Fideicomiso Campiña Lote UNO se constituyó mediante escritura pública el 14 de junio de 2013, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. (Nota 9)

(10) Fideicomiso Campiña Lote TRES se constituyó mediante escritura pública el 14 de junio de 2013, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso.

19. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Documentos por pagar	(1)	455,000	420,000
Proveedores y contratistas	(2)	3,623,691	3,827,941
		4,078,691	4,247,941

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a préstamos recibidos de tres y ocho personas naturales, respectivamente, que se vencen en diciembre de 2014 y 2013 y devengan una tasa de interés anual del 8%.

(2) Los proveedores y contratistas más importantes se detallan como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Proveedores de materiales y servicios		762,455	175,012
Fondos rotativos fideicomisos		73,383	198,243
Fondos de garantía		72,063	94,722
Fidel Egas	(3)	2,585,020	3,116,020
Inmobiliaria Inmosolución S.A.		37,000	177,386
Otros proveedores		93,770	66,558
		3,623,691	3,827,941

(3) Al 31 de diciembre de 2013, se realizaron abonos a esta cuenta por 557,000 y se recibió un nuevo préstamo por 26,000. Al 31 de diciembre de 2012, incluye 1,125,000 por devoluciones de aportes de los accionistas (Nota 27) y 1,991,020 por operaciones realizadas que no generan intereses y no tienen vencimiento.

20. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

Institución financiera		Porción corriente Diciembre, 31		Largo plazo Diciembre, 31	
		2013	2012	2013	2012
Banco Pichincha C.A.	(1)	929,403	881,727	-	-
Banco General Rumiñahui	(2)	72,779	583,430	123,213	195,992
Diners Club del Ecuador S.A.	(3)	146,016	757,925	-	40,075
Mutualista Pichincha	(4)	125,000	-	-	-
Intereses por pagar		12,783	75,490	-	-
		1,285,981	2,298,572	123,213	236,067

(1) Corresponden a dos (una en 2012) operaciones que generan intereses a una tasa del 11,2% y 9% anual; y, vencen en febrero y junio de 2014, respectivamente (Nota 7, numeral 1), (Nota 15, numeral (1)) y (Nota 38).

(2) Corresponde a una (cuatro en 2012) operaciones financieras que generan intereses a una tasa del 9,91% anual (fluctúan entre el 9.76% y el 10.75% anual en 2012); y, vencen el 28 de abril de 2016, el 5 de agosto de 2013, el 23 de julio de 2013 y 28 de febrero de 2013, respectivamente (Nota 7, numeral 2) y (Nota 38)

(3) Corresponde a la compra de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso La Armenia por 757,925, devenga intereses a una tasa del 11.23% anual y vence el 23 de julio de 2014. En el mes de enero de 2013 se pagaron aproximadamente 700,000.

(4) Corresponden a dos operaciones de crédito que generan intereses a una tasa del 10,58% anual y vencen el 1 de mayo de 2014.

21. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Con la Administración tributaria	(1)	33,838	97,774
Con el IESS		22,856	21,117
Por Beneficios de Ley a empleados	(2)	26,674	28,424
Participación a trabajadores por pagar		22,977	-
		106,345	147,315

(1) Los saldos que componen obligaciones corrientes con la administración tributaria, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Retenciones en la fuente	2,427	4,108
Impuesto a la renta empleados	2,482	4,621
Retenciones de IVA	3,972	6,180
IVA en ventas	24,957	82,865
	33,838	97,774

(2) Los saldos que componen beneficios de ley a empleados, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Sueldos por pagar	-	2
Décimo tercer sueldo	6,510	1,047
Décimo cuarto sueldo	10,600	24,657
Fondos de reserva	1,344	2,718
Vacaciones	8,220	-
	26,674	28,424

22. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Compañías relacionadas:		
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	-	157,999
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	-	381,587
Fideicomiso Campiña del Norte	96,437	115,263
Fideicomiso Campiña Lote UNO	124,166	-
Fideicomiso El Conde	42,120	42,120
Fideicomiso Mirador del Bosque	-	103,068
Fideicomiso Valle Cartago	-	49,882
José Javier Jaramillo	7,507	15,725
Materiales Industriales de la Costa S.A.	63,980	63,980
	334,210	929,624

23. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES.

Corresponde a anticipos recibidos de clientes para la adquisición de viviendas de los proyectos que mantiene la Compañía, según el siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Proyectos antiguos	28,984	339,844
Proyectos nuevos	353,829	564,908
Legalización de escrituras	31,126	26,616
Otros	35,119	196,035
	449,058	1,127,403

24. IMPUESTO A LA RENTA.

La provisión para el Impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta definido y pagado para este año de acuerdo con el artículo No. 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los cuales superan a los establecidos en la mencionada ley del 22% y 23%, respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

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.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales, los años 2005, 2006 y 2007.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Utilidad antes del impuesto a la renta	217,058	28,577
Dividendos exentos	(86,852)	(160,148)
Más gastos no deducibles	37,077	151,281
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(21,924)	(15,674)
Base imponible	145,359	4,036
Impuesto a la renta calculado	31,979	928
Impuesto a la renta causado	31,979	928
Anticipo de Impuesto a la renta determinado	56,459	68,264
Impuesto a la renta causado el mayor	56,459	68,264
Anticipo pagado	-	(54,789)
Retenciones en la fuente del año	(50,861)	(58,061)
Saldo del impuesto a la renta por pagar o por (cobrar)	5,598	(44,586)
Crédito tributario años anteriores	(116,519)	(74,809)
Crédito tributario Impuesto a la renta (Ver Nota 14)	(110,921)	(119,395)

Impuestos diferidos.

La Compañía no ha determinado diferencias temporales gravables o imponibles sobre las cuales se deba estimar el impuesto a la renta diferido.

25. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES.

Los saldos de los beneficios a empleados se describen a continuación:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Jubilación patronal	(1)	96,821	80,998
Desahucio	(2)	29,774	23,184
		126,595	104,182

(1) El movimiento de la jubilación patronal fue como sigue.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	80,998	53,651
Costo laboral por servicios actuales	21,708	13,874
Costo financiero	5,670	3,755
Ganancia actuarial	(4,950)	16,786
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(6,605)	(7,068)
Saldo final	96,821	80,998

(2) El movimiento de la provisión otros beneficios no corrientes para los empleados (desahucio), fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	23,184	15,567
Costo laboral por servicios actuales	5,014	3,067
Costo financiero	1,597	1,090
Pérdida actuarial	10,728	3,460
Beneficios pagados	(10,749)	-
Saldo final	29,774	23,184

Las hipótesis actuariales usadas fueron:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	8.90%	8.90%
Vida laboral promedio remanente	7.6	7.3
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

El análisis de sensibilidad muestra la siguiente información:

	Diciembre 31, 2013	
	Jubilación	Desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	11,206	3,426
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	12%	12%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(9,885)	(3,023)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-10%	-10%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	11,611	3,550
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	12%	12%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(10,291)	(3,147)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-11%	-11%

26. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está constituido por 2,100,000 acciones, de valor nominal de US$1 cada una.

27. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Compañía al 31 de diciembre de 2012 mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2012, resuelven aprobar la devolución de Aportes para Futura Capitalización a favor del Dr. Fidel Egas por 1,125,000 (Nota 19, numeral 3) y se aprueba la compensación de las pérdidas acumuladas por un valor de 1,057,629 con la cuenta aportes para futura capitalización.

28. RESERVA LEGAL.

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

29. RESULTADOS ACUMULADOS.

Pérdidas acumuladas.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

30. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Venta de derechos fiduciarios	357,000	881,190
Venta de casas terminadas	539,692	148,900
Honorarios proyectos de construcción y Comisiones	2,363,743	2,177,910
	3,260,435	3,208,000

31. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Restituciones de derechos fiduciarios	(345,738)	(758,450)
Inventarios - casas propias (Nota 12)	(523,920)	(125,623)
	(869,658)	(884,073)

32. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Intereses ganados	24,834	57,001
Dividendos recibidos (Nota 18)	86,852	160,148
Arriendo de equipos	138,500	76,494
Otros ingresos	26,739	37,365
	276,925	331,008

33. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Sueldos, salarios	1,222,894	1,147,047
Beneficios sociales	133,051	136,852
Aportes al IESS (incluye fondos de reserva)	234,214	212,484
Honorarios profesionales y dietas	211,569	234,094
Comisiones pagadas al exterior	18,798	-
Arriendos varios	37,620	38,228
Mantenimiento y reparaciones	90,097	117,354
Combustibles y lubricantes	1,975	1,265
Promoción y publicidad	14,376	42,618
Suministros y materiales	16,101	28,631
Transporte	4,820	8,196
Provisión para jubilación patronal	15,103	23,592
Provisión para desahucio	5,014	6,604
Provisión para cuentas incobrables	1,806	10,502
Seguros y reaseguros	36,677	34,100
Gastos de gestión	9,835	15,705
Impuestos, contribuciones y otros	70,773	51,459
Gastos de viaje	7,004	13,115
IVA que se carga al costo o gasto	4,136	35,154
Depreciación y amortización	82,133	75,398
Servicios públicos	58,182	48,962
Pagos por otros servicios - otros gastos	74,769	169,952
	2,350,947	2,451,312

34. TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos:		
Banco Pichincha Panamá	-	5,780
Fideicomiso Bosques de la Armenia	334,666	-
Fideicomiso Valle Cartago	410,540	174,766
Inmobiliaria Rigoletto S.A.	7,200	102,000
Jaime Acosta	-	988
Materiales Industriales de la Costa Cía. Ltda.	86,852	160,148
	839,258	443,682
Gastos:		
Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A.	-	2,100
Banco Pichincha C. A.	-	17,812
José Javier Jaramillo	114,300	108,000
Medicina del Futuro Ecuador Medicalfe S.A.	-	9,448
Seguros del Pichincha S. A.	-	301
	114,300	137,661

35. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas locales y del exterior que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

36. COMPROMISOS.

Los principales compromisos por contratos suscritos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Clientes/Fideicomisos	Objeto del contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Alcázar de Toledo	Construcción, comercialización y administración	28-feb-11	Al término de la obra
Casa Club La Hacienda Mz 7	Gerencia y comercialización	01-oct-11	Al término de la obra
Casa Club La Hacienda Mz 7	Construcción	30-sep-11	Al término de la obra
Villa Navarra	Gerencia de proyecto	27-ene-12	Al término de la obra
Villa Navarra	Comercialización y ventas	04-jul-12	Al término de la obra
Estancia del Río	Gerencia y comercialización	01-oct-11	Al término de la obra
Estancia del Río	Construcción	30-mar-12	Al término de la obra
Bosques de la Armenia	Comercialización y ventas	31-ene-12	Al término de la obra
Bosques de la Armenia	Gerencia de proyecto	05-ene-12	Al término de la obra
Bosques de la Armenia	Construcción	29-nov-11	Al término de la obra
Casa Club La Hacienda Mz 5	Comercialización y ventas	28-jun-12	Al término de la obra
Casa Club La Hacienda Mz 5	Gerencia de proyecto	17-may-12	Al término de la obra
Casa Club La Hacienda Mz 5	Construcción	01-feb-13	31-jul-14
Valle Cartago	Comercialización y ventas	20-jul-12	Al término de la obra
Valle Cartago	Gerencia de proyecto	01-mar-13	30-abr-14
Valle Cartago	Administración delegada y dirección técnica	01-may-13	30-abr-14
Venneto	Gerencia de Proyecto	01-jul-13	30-jun-15
Venneto	Comercialización	15-ene-13	15-ene-14

37. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantiene contingencias fiscales originadas en períodos anteriores que fueron impugnadas por la Compañía y pendientes de resolución, por un monto de 2,080,359, se encuentran en primera instancia.

Las contingencias laborales al cierre del año 2013, se han estimado en un monto de 115,000, se encuentran en primera instancia.

38. GARANTIAS.

Al 31 de diciembre de 2013, las garantías entregadas por la Compañía, son las siguientes:

Beneficiarios	Valor
Seguros Confianza -Certificado de ahorro a plazo Mutualista Pichincha (Nota 6, (1))	23,068
Banco Pichincha - Lotes de terreno 2 y 3 (Nota 16, (1)) y (Nota 20, (1))	188,105
Banco General Rumiñahui - Lote de terreno 10 (Nota 7, (2)) y (Nota 20, (2))	734,336
Banco Pichincha - Equipo de Obra (Nota 15, (1) y (Nota 20 (1))	160,000
Banco Pichincha - Lotes de terreno 3 (Nota 7, (1)) y (Nota 20 (1))	1,228,696
	2,334,205

39. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 21 de abril de 2014, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, fecha del estado de situación financiera y antes del 21 de abril de 2014, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros, de los cuales estas notas son parte integral.

Jorge Villota Montero
Contador General
RUC 1705594347001
Registro 24159