

**INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
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  
INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.

#### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA TERRAIZ S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, 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 **INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.** al 31 de diciembre de 2013, 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

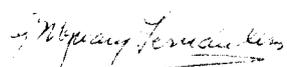
**26 de marzo de 2014**  
Guayaquil – Ecuador

**INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar	9	<u>11.893</u>	<u>-</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades	4	<u>3.939.600</u>	<u>3.939.600</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>3.951.493</u></u>	<u><u>3.939.600</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	5	<u>91.655</u>	<u>35.484</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	6	800	800
Reserva legal	7	172	172
Resultados acumulados	8	3.858.867	3.903.144
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.859.839</u>	<u>3.904.116</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>3.951.493</u></u>	<u><u>3.939.600</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



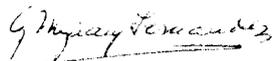
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

**INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.**

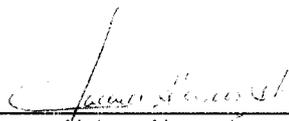
**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
GASTOS		
Impuestos y contribuciones	20.482	3.948
Suministros y materiales	32	-
Otros	188	-
· PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(20.702)	(3.948)
Impuesto a la renta	23.575	-
PERDIDA) INTEGRAL DEL AÑO	<u>(44.277)</u>	<u>(3.948)</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



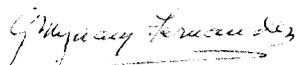
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2012		800	172	3.907.092	3.908.063
Pérdida integral del año		-	-	(3.948)	(3.948)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8	<u>800</u>	<u>172</u>	<u>3.903.144</u>	<u>3.904.116</u>
Pérdida integral del año		-	-	(44.277)	(44.277)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	8	<u>800</u>	<u>172</u>	<u>3.858.867</u>	<u>3.859.839</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



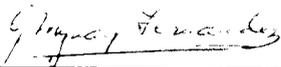
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

**INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.**

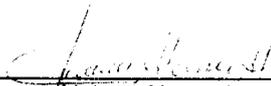
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida integral del año	(44.277)	(3.948)
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(11.893)	2.641
Aumento en cuentas por pagar	56.170	1.207
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-</u>	<u>(100)</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>-</u>	<u>100</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>-</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

## **INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida el 20 de agosto de 2001 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil con el nombre de Compañía Anónima Civil Inmobiliaria Terraiz S.A., en enero de 2007 cambió su denominación social a Inmobiliaria Terraiz S.A., el domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 5 de marzo de 2014.

#### **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). 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza 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 estimados 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.**

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

##### **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 a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" 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 financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por Cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado

activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con 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.

### **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 financiero. 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 interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

### **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 Propiedades.**

Son registrados al costo revaluado, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

## **2.5 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% (23% en 2012) 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 estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

## **2.6 Gastos**

Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran al costo histórico en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.7 Cambios en políticas contables y revelaciones**

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.

### **NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición**

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

## **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

### **Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, 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. Al 31 de diciembre de 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

#### 4 - PROPIEDADES

Corresponde a los lotes # 103 y 104 de 2.948 y 2.680 m<sup>2</sup> respectivamente. solares vacío de tipo comercial, ubicado en la vía La Puntilla - Samborondon, km 0.7 ubicado dentro del Centro Comercial Los Arcos.

#### 5 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Proveedores	32	-
Partes relacionadas (Nota 9)	91.623	35.484
	<u>91.654</u>	<u>35.484</u>

#### 6 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones		%
		<u>2.013</u>	<u>2.012</u>	
Privost S.A.	Ecuatoriana	799	799	99,875
María Fernández Manrique	Ecuatoriana	1	1	0,125
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,000</u>

#### 7 - RESERVA LEGAL

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

#### 8 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	(44.277)	(2.688)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	3.903.144	3.905.832
	<u>3.858.867</u>	<u>3.903.144</u>

(1) 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.

## 9 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

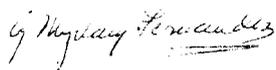
Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Inmobiliaria Samland S.A.	11.893	-	-	-
Geoland S.A.	-	-	56.076	-
Accionistas (2)	-	-	35.547	35.484
	<u>11.893</u>	<u>-</u>	<u>91.623</u>	<u>35.484</u>

(2) Préstamos recibidos para cubrir gastos operacionales.

## 10 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros el 5 de marzo de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora