

**INVESTEAM**  
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Independent Member of

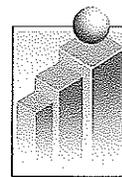
**B K R**

INTERNATIONAL

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**INVESTEAM**  
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integral	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 24

**Abreviaturas usadas:**

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

---

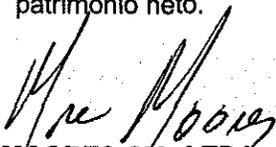
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas y Directorio de  
**INVESTEAM S.A.**

Página 2

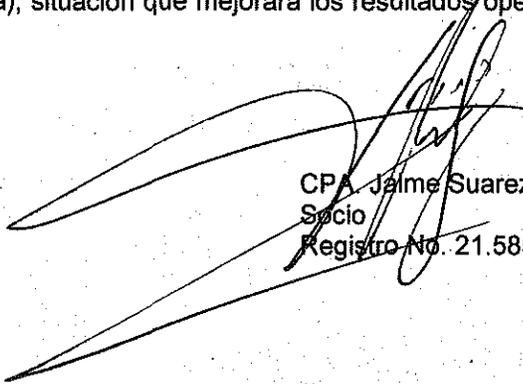
**Énfasis:**

5. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía presenta déficit acumulado en el patrimonio por US\$. 2,546,854 y US\$. 2,799,205 respectivamente, importe que es superior al total de las reservas y mitad o más del capital social, situación que de conformidad con el Art. 361 de la Ley de Compañías indica que **INVESTEAM S.A.** se encuentra inmersa en causal de disolución. Los planes de la gerencia están encaminados a continuar desarrollando su actual obra inmobiliaria (Urbanización La Romareda), situación que mejorará los resultados operativos y el patrimonio neto.



**MREMOORES C.A. LTDA.**  
**SC-RNAE-2 No. 676**

Mayo 9 del 2014  
Guayaquil - Ecuador



CPA Jaime Suarez Herrera  
Socio  
Registro No. 21.585

**INVESTTEAM S.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	499,940	280,324
4	Activos financieros, neto	2,961,512	103,984
5	Existencias	10,873,013	8,474,715
6	Servicios y otros pagos anticipados	258,794	256,942
	Otros activos corrientes	<u>362</u>	<u>716</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>14,593,621</u></b>	<b><u>9,116,681</u></b>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
7	Activos fijos, neto	347,449	362,117
8	Activo por impuesto diferido	991,936	1,008,724
9	Propiedad de inversión	1,026,238	769,678
	Otros activos no corrientes	<u>4,167</u>	<u>4,167</u>
	<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b><u>2,369,790</u></b>	<b><u>2,144,686</u></b>
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b><u>16,963,411</u></b>	<b><u>11,261,367</u></b>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
10	Pasivos financieros	2,168,004	791,615
11	Anticipos de clientes	9,675,472	7,017,812
12	Otros pasivos corrientes	<u>583,067</u>	<u>319,680</u>
	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>12,426,543</u></b>	<b><u>8,129,107</u></b>
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
13	Pasivo por impuesto diferido	185,066	128,623
14	Cuenta por pagar a largo plazo	3,888,531	2,992,834
	Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	<u>9,383</u>	<u>9,383</u>
	<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b><u>4,082,980</u></b>	<b><u>3,130,840</u></b>
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b><u>16,509,523</u></b>	<b><u>11,259,947</u></b>
	<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>		
15	Capital social	800	800
15	Aportes para futuro aumento de capital	2,343,800	2,343,800
2	Superávit por valuación	656,142	456,025
	Déficit acumulado	<u>( 2,546,854)</u>	<u>( 2,799,205)</u>
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u>453,888</u></b>	<b><u>1,420</u></b>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u>16,963,411</u></b>	<b><u>11,261,367</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.**
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
16	VENTAS DE VIVIENDAS	8,771,498	267,700
17	(-) COSTO DE VENTAS DE VIVIENDAS	( 7,097,788)	( 65,245)
	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<u>1,673,710</u>	<u>202,455</u>
	<b><u>GASTOS OPERACIONALES:</u></b>		
	(-) Gastos de administración	( 497,289)	( 533,221)
	(-) Gastos de ventas	( 473,302)	( 459,241)
	(-) Depreciación	( 20,953)	( 20,961)
	<b>TOTAL</b>	( 991,544)	( 1,013,423)
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<u>682,166</u>	( 810,968)
	<b><u>OTROS (GASTOS) INGRESOS:</u></b>		
14	(-) Gastos financieros	( 333,231)	( 358,655)
18	(+) Otros ingresos, netos	31,841	125,932
8	(+) Impuesto diferido	0	236,292
19	(-) Otros gastos	( 156)	( 36,468)
	<b>TOTAL</b>	( 301,546)	( 32,899)
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	380,620	( 843,867)
	<b>MENOS:</b>		
20	15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	( 57,093)	0
20	22% y 23% DE IMPUESTO A LA RENTA	( 71,176)	0
	<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>	<u>252,351</u>	( 843,867)
21	<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA POR ACCION</b>	<u>315</u>	( 1,055)

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.**
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
 (Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Superávit por valuación</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	2,343,800	113,648	( 1,955,397)	502,851
Pérdida del ejercicio	0	0	0	( 843,867)	( 843,867)
Eliminación de superávit por valuación por venta de terreno (nota 9)	0	0	( 145,703)	0	( 145,703)
Liquidación de impuesto diferido (tasa corporativa del 22% de impuesto a la renta) por venta de terreno (nota 9)	0	0	32,055	0	32,055
Valuación de terreno (nota 9)	0	0	584,648	0	584,648
Registro de impuesto diferido (Tasa corporativa del 22% de impuesto a la renta) por valuación de terreno (nota 9)	0	0	( 128,623)	0	( 128,623)
Otros, neto	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>59</u>	<u>59</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	2,343,800	456,025	( 2,799,205)	1,420
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	252,351	252,351
Valuación de terreno (nota 9)	0	0	256,560	0	256,560
Registro de impuesto diferido (Tasa corporativa del 22% de impuesto a la renta) por valuación de terreno (nota 9)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>( 56,443)</u>	<u>0</u>	<u>( 56,443)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>800</u>	<u>2,343,800</u>	<u>656,142</u>	<u>( 2,546,854)</u>	<u>453,888</u>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
(Expresados en Dólares)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes, neto	8,263,865	4,397,555
Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y trabajadores	( 8,790,887)	( 4,123,586)
Gastos financieros pagados	( 174,459)	( 213,266)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>31,685</u>	<u>89,464</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>( 669,796)</u>	<u>150,167</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Adquisiciones de activos fijos	<u>( 6,285)</u>	<u>( 101,924)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>( 6,285)</u>	<u>( 101,924)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Cuentas por pagar a largo plazo	<u>895,697</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>895,697</u>	<u>0</u>
Aumento neto del efectivo	219,616	48,243
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>280,324</u>	<u>232,081</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>499,940</u></u>	<u><u>280,324</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

**INVESTEAM S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES  
 DE OPERACION  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>	252,351	( 843,867)
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA)    NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO    (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE    OPERACION.</b>		
Baja valuación de terreno	0	113,648
Depreciación de activos fijos	20,953	20,961
Impuesto diferido	16,788	( 236,292)
Participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	111,481	0
Otros, neto	0	59
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	( 2,857,528)	( 5,075)
Existencias	( 2,398,298)	( 3,518,572)
Servicios y otros pagos anticipados	( 1,852)	( 167)
Otros activos corrientes	353	( 421)
Otros activos no corrientes	0	( 3,824)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	1,376,389	343,165
Anticipos de clientes	2,657,660	4,129,855
Otros pasivos corrientes	151,906	147,148
Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	<u>0</u>	<u>3,549</u>
<b>Total ajuste</b>	<u>( 922,148)</u>	<u>994,034</u>
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS    ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>( 669,797)</u>	<u>150,167</u>

Ver notas a los estados financieros

**INVESTEAM S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

**INVESTEAM S.A.**- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

**Proyecto inmobiliario.**- En el año 2011, la Compañía inició importante proyecto inmobiliario denominado **Urbanización La Romareda**, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús Martillo (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y de Investeam S.A. como promotora inmobiliaria.

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, tiene un área total de 233.812 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 116.077 metros cuadrados correspondientes a 706 villas (área vendible unifamiliar) y 112 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noelia, Irmina, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela, Isabella y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 165 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 56,915 a US\$. 75,853.

**Operaciones.**- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía presenta déficit acumulado en el patrimonio por US\$. 2,546,854 y US\$. 2,799,205 respectivamente, originados principalmente por pérdidas generadas en los ejercicios económicos 2013 y 2012. Los planes de la gerencia están encaminados a continuar desarrollando su actual obra inmobiliaria (Urbanización La Romareda), situación que mejorará los resultados operativos y el patrimonio neto.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

Para efectos de aplicar las "NIIF COMPLETAS" o las "NIIF para PYMES", la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos por las compañías sujetas a su control y vigilancia. Con base a la observancia de la norma reglamentaria, **INVESTEAM S.A.** utiliza las NIIF COMPLETAS en los registros contables y preparación de estados financieros.

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

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

**Efectivo y equivalentes de efectivo.**- Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en bancos en cuentas corrientes; así como inversiones en certificados de depósitos disponibles a la vista registrados al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

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

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al precio de venta acordado contractualmente con el cliente, respecto del modelo de la vivienda negociada y sus características, mediante la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del inmueble. Estas cuentas por cobrar son registradas en función a la terminación de una parte de viviendas, respecto de un total comprendido en un proyecto inmobiliario.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.
- **Cuentas por pagar a largo plazo.**- Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son cargados a resultados.

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

- **Mercado.**- La Administración de la Compañía estima que no existe riesgo de mercado, en razón que el sector de la construcción e inmobiliario del país, está siendo impulsado y promovido de modo importante por el Gobierno Ecuatoriano. La Compañía aprovechando esta oportunidad de generar negocios, incursionó en el año 2005 con un proyecto inmobiliario conformado por 366 villas, denominado "Urbanización Plaza Madeira" en Samborondón, construido y vendido totalmente hasta el año 2011. Debido a la aceptación de los clientes por el manejo responsable de los recursos, la funcionalidad de los modelos de las viviendas, la calidad de los productos utilizados y acabados arquitectónicos, inició en el año 2011 otro proyecto inmobiliario denominado "Urbanización La Romareda" en Guayaquil conformado por 706 villas y 112 departamentos, mismo que está siendo construido y entregado en el año 2013 a los clientes en una primera etapa. La Administración de la Compañía considera que el país aún mantiene un importante déficit de viviendas, situación que seguirá siendo una preocupación del Gobierno central, impulso que dependerá que la economía del país continúe presentando índices macroeconómicos positivos, exista estabilidad y apoyo al inversionista o al sector de la construcción.
- **Crédito.**- La Administración de la Compañía considera que no existe riesgo de crédito. Todos los proyectos inmobiliarios ofertados al público, son cancelados mediante créditos concedidos por el sector financiero directamente a los futuros propietarios de las viviendas.
- **Liquidez.**- La Compañía no presenta riesgo de liquidez, sus activos corrientes son mayores a sus pasivos corrientes. Debido a la forma de negociación de las viviendas, anualmente la Compañía recibe anticipos de clientes que permiten operar el negocio, más sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

**Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A.**- Los costos de construcción pagados al responsable de la obra gris, son acumulados en una cuenta de activo denominada "Anticipos a Contratistas - Summa Proyectos C.A.". Esta cuenta de anticipos a contratistas, son acreditadas para efectos de reconocer en los resultados los costos de venta de la obra terminada.

**Existencias**- Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

**Activos fijos**- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación del edificio es del 5% anual, de los equipos y muebles de oficina es del 10% anual y de las instalaciones es igualmente del 10% anual.

**Activo por impuesto diferido**- El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias acumuladas, y por las diferencias temporales deducibles entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, en la medida que sea probable que en el futuro, la Compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las diferencias temporales que se reviertan y las pérdidas tributarias por compensar, dentro del plazo exigido según las normas tributarias vigentes. El activo es medido a la tasa de impuesto a la renta, que se espera aplicar a la renta gravable en el año en que este activo sea realizado, usando la tasa de impuesto a la renta vigente en la fecha del balance general.

**Propiedad de inversión**- Está registrada a su valor razonable, sobre la base de tasaciones realizadas en los años 2012 y 2013, por profesionales calificados por la Superintendencia de Compañías.

**Anticipos de clientes**- Los importes recibidos de clientes por la reserva del inmueble y otros créditos relacionados, son acumulados y registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipos de Clientes". Esta cuenta de anticipos a clientes, es debitada para reconocer el ingreso de las villas efectivamente entregadas a clientes.

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

**Pasivo por impuesto diferido**- Esta provisionado en los años 2013 y 2012 por la tasación de terreno registrado como "propiedad de inversión". Resulta de aplicar al importe neto del avalúo o tasación realizado a los activos fijos la tasa de impuesto a renta corporativa vigente. El pasivo por impuesto diferido sería debitado en su totalidad en el evento que el terreno sea vendido, generándose crédito al patrimonio en la cuenta de Superávit por Valuación.

**Reserva para jubilación patronal e indemnización por desahucio**- El Art. 216 del Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma compañía. El referido Código establece también una bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

**Superávit por valuación.**- Mediante Resolución No. SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras, y Designación e Informes de Peritos". Este Reglamento establece que el saldo acreedor de la cuenta superávit por valuación proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, así como las mediciones posteriores, no podrá ser capitalizado.

**Ingresos y costos.**- Hasta el año 2013, los ingresos del contrato y los costos asociados están reconocidos como tales con base al método del porcentaje de terminación del contrato establecido en la NIC No. 11 denominada "Contratos de Construcción". Mediante el referido método, el ingreso del contrato es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

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

**Participación de trabajadores en las utilidades.**- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

**Impuesto a la renta.**- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% año 2013 y 23% año 2012 de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% año 2013 y 13% año 2012 de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. La provisión del impuesto a la renta es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y es cargada en los resultados del año en que es devengada, con base al método del impuesto a pagar. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

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

## 3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Bancos	413,588	278,972
Pasan:	413,588	278,972

### 3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (Continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Vienen:	413,588	278,972
Inversiones temporales	85,000	0
Caja general y fondo rotativo	<u>1,352</u>	<u>1,352</u>
Total	<u>499,940</u>	<u>280,324</u>

**Bancos.**- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan saldos en cuentas corrientes que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

**Inversiones temporales.**- Al 31 de diciembre del 2013, representan tres certificados de depósitos a plazo emitidos por el Banco del Pichincha S.A. por US\$. 50,000; US\$. 25,000 y US\$. 10,000, a una tasa de interés entre el 4.00% y 4.5% anual, a 120 días plazo y cuyos vencimientos corresponden al 14 de agosto del 2013, agosto 30 del 2013 y marzo 20 del 2014 respectivamente, Adicionalmente al 31 de diciembre del 2013, estos certificados de depósitos se encuentra endosados a favor de la Compañía de Seguros Confianza como un cash colateral garantizando una operación por fiel cumplimiento de obra por US\$. 602,973.

### 4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Clientes	2,917,728	0
Empleados	15,779	16,042
Deudores varios	13,901	13,038
Compañía y parte relacionada:		
Summa Proyectos C.A.	9,992	73,029
Accionistas	<u>4,112</u>	<u>1,875</u>
Total	<u>2,961,512</u>	<u>103,984</u>

**Clientes.**- Al 31 de diciembre del 2013, representa importes facturados por ventas de viviendas de la Urbánización La Romareda, que serán liquidados por los clientes de la Compañía en los próximos 3 meses, mediante financiamientos con instituciones financieras.

En el año 2013, el movimiento de cuentas por cobrar a clientes fue el siguiente:

	<u>2013</u>
	(Dólares)
Saldo Inicial	0
Facturación realizada a clientes	8,757,789
Menos: Aplicación con anticipos de clientes	( 5,606,205)
Menos: Aplicación de canjes con proveedores	<u>( 233,856)</u>
Saldo Final	<u>2,917,728</u>

#### 4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETOS (Continuación)

Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A..- Representan importes anticipados para la construcción de la Urbanización La Romareda.

En los años 2013 y 2012, el movimiento de la cuenta "Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A." fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	73,030	83,375
Menos: Reembolsos de Summa Proyectos C.A. por costos de La Urbanización "La Romareda"	( 848,029)	( 1,620,120)
Menos/más: Anticipos entregados	775,000	1,611,603
Más: Asesoría legal	9,992	0
Menos: Otros créditos	<u>0</u>	<u>( 1,829)</u>
Saldos al final del año	<u>9,992</u>	<u>73,029</u>

#### 5. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Costos incurridos - Urbanización La Romareda	5,886,313	2,915,879
Terreno	4,973,254	5,558,836
Medidores de agua ½ 113/C	<u>13,443</u>	<u>0</u>
Total	<u>10,873,013</u>	<u>8,474,715</u>

Costos incurridos - Urbanización La Romareda.- En los años 2013 y 2012, el movimiento de costos incurridos fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	2,915,879	83,558
Más: Costos incurridos anuales	2,970,437	2,892,321
Menos: Donaciones	<u>0</u>	<u>( 60,000)</u>
Saldos al final del año	<u>5,886,316</u>	<u>2,915,879</u>

Terreno.- En los años 2013 y 2012, el movimiento de terreno fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	<u>5,558,836</u>	<u>5,106,021</u>
Pasan:	5,558,836	5,106,021

5. **EXISTENCIAS (Continuación)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Vienen:	5,558,836	5,106,021
Menos: Transferencias al costo de venta	( 772,496)	0
Más: Pagos municipales	139,215	103,540
Más: Reembolsos de gastos	47,699	534,306
Menos: Transferencia a propiedad de inversión (nota 8)	<u>0</u>	<u>( 185,031)</u>
Saldos al final del año	<u>4,973,254</u>	<u>5,558,836</u>

En septiembre 4 del 2009, la Compañía suscribió Escritura de Promesa de Compraventa con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por la adquisición de un lote de terreno de 225.100m<sup>2</sup> por valor de US\$. 3,881,246, ubicado en la vía Terminal Terrestre - Pascuales perteneciente a la jurisdicción cantonal de Guayaquil, donde es construida la "Urbanización La Romareda" (nota 14). La Escritura definitiva de Compraventa entre FCMN y la Compañía fue emitida en agosto 11 del 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad con el No. 2011-29174 en octubre 17 del 2011.

6. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan básicamente anticipos a contratistas por US\$. 256,736 en ambos periodos, para obras de relleno en la Urbanización La Romareda.

7. **ACTIVOS FIJOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Edificio	312,559	312,558
Instalaciones	66,343	66,343
Equipos de oficina	35,671	35,671
Muebles de oficina	33,252	33,252
Equipo electrónico	16,276	11,021
Equipo de comunicación	<u>1,030</u>	<u>0</u>
Subtotal	465,131	458,845
Menos: Depreciación acumulada	<u>( 117,682)</u>	<u>( 96,728)</u>
Total	<u>347,449</u>	<u>362,117</u>

En los años 2013 y 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	<u>362,117</u>	<u>281,153</u>
Pasan:	362,117	281,153

**7. ACTIVOS FIJOS (Continuación)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Vienen:	362,117	281,153
Menos: Cargo anual de depreciación	( 20,953)	( 20,960)
Más: Adquisiciones	<u>6,285</u>	<u>101,924</u>
Saldos al final del año	<u>347,449</u>	<u>362,117</u>

**Edificaciones.**- En el año 2012, la principal adición corresponde al amueblamiento de villas modelos de la Urbanización La Romadera por US\$. 45,976; activación de casa de ventas por US\$. 34,819 y compra de software y servidores por US\$. 13,480.

**8. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Pérdida del ejercicio económico, año 2010	227,411	227,411
Pérdida del ejercicio económico, año 2011	384,045	384,045
Pérdida del ejercicio económico, año 2012	236,292	236,292
Cargos diferidos y otros registros, netos	<u>144,188</u>	<u>160,976</u>
Total	<u>991,936</u>	<u>1,008,724</u>

El impuesto diferido fue calculado sobre el importe de las pérdidas de los ejercicios, después de conciliación tributaria, utilizando la tasa de impuesto a la renta corporativa del 22%.

**9. PROPIEDAD DE INVERSION**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa bien inmueble de propiedad de la Compañía ubicado en el Km 1.9 de la Av. Santa Narcisa de Jesús por US\$. 185,031; mismo que ha sido valuado a valor de mercado en dos ocasiones, en el año 2012 registrando incremento por US\$. 584,648 y en el año 2013 registrando incremento por US\$. 256,560. La primera valoración a valor de mercado originó crédito a superávit por valuación en el patrimonio por US\$. 584,648; en tanto que la segunda valoración causó crédito al superávit por valuación en el patrimonio por US\$. 256,560.

La valuación del terreno fue realizada por el Arq. Agustín Vera R. con Registro No. SC-RNP-2-22 expedido por la Superintendencia de Compañías, mediante informe presentado a la Compañía en diciembre 10 del 2012 y diciembre 18 del 2013. La valoración del terreno fue determinada considerando la plusvalía del sector y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos. Con relación al informe del perito valuador de diciembre 18 del 2013, la Compañía realizó reconocimiento de firma ante notario público, como procedimiento alternativo a la declaración juramentada requerida por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 00.Q.ICI.013 publicada en el Registro Oficial No. 146 de agosto 22 del 2000.

En el año 2012, la Compañía registraba terreno de su propiedad ubicado en el Km.17 vía La Aurora - La Puntilla (costo: US\$. 65,245), valuado a valor de mercado en el año 2011 (incremento por valuación: US\$. 145,703). En noviembre 23 del 2012, mediante Escritura de Promesa de Compraventa el mencionado terreno fue vendido a Okso C.Ltda. en US\$. 267,700 (notas 16 y 17).

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Proveedores	1,153,148	655,190
Acreedores varios	899,118	25,000
Compañía relacionada:		
Summa Proyectos S.A.	87,172	87,172
Empleados e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IEES)	14,120	9,044
Garantías	12,138	12,138
Tarjetas de crédito	<u>2,308</u>	<u>3,071</u>
Total	<u>2,168,004</u>	<u>791,615</u>

**Proveedores**.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y vencen en 30 días plazo.

**Acreedores varios**.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan préstamos para capital de trabajo que generan el 10% de interés anual y no tienen fecha específica de vencimiento. Los intereses de este pasivo serán liquidados al vencimiento del mismo.

**Compañía relacionada**.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa préstamo que devenga el 9% de interés anual y no tiene fecha específica de vencimiento.

**11. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan importes entregados a la Compañía por los clientes que incluyen principalmente el cobro del 30% de la cuota inicial de las viviendas, que puede diferirse desde 2 hasta 24 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda. En adición, registra canjes entre la Compañía y sus proveedores que fluctúan entre el 15% al 100% del costo de las viviendas. Tales canjes consisten en que los proveedores entregan a la Compañía bienes y servicios a cambio de viviendas, los cuales están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes.

En los años 2013 y 2012, el movimiento de anticipos a clientes fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Saldos Inicial	7,017,812	2,887,957
Más: Registro de créditos de clientes, netos	8,263,865	4,129,855
Menos: Aplicación con cuentas por cobrar a clientes	<u>( 5,606,205)</u>	<u>0</u>
Saldos Final	<u>9,675,472</u>	<u>7,017,812</u>

**12. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

**12. OTROS PASIVOS CORRIENTES (Continuación)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Intereses	431,170	272,398
Impuestos	78,598	31,095
Beneficios sociales	<u>73,299</u>	<u>16,181</u>
Total	<u>583,067</u>	<u>319,674</u>

**Intereses:**- Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente provisión de intereses registrados a favor de: Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por US\$. 420,118 (US\$. 270,476 al 31 de diciembre del 2012).

En los años 2013 y 2012, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	16,181	16,246
Más: Provisiones	88,292	27,215
Menos: Pagos	<u>( 31,174 )</u>	<u>( 27,280 )</u>
Saldo Final	<u>73,299</u>	<u>16,181</u>

**13. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa el impuesto diferido calculado sobre el incremento registrado en la cuenta de propiedad de inversión, como resultado de los avalúos realizado a terrenos (nota 9). De acuerdo con las normas contables vigentes el pasivo por impuesto diferido debe liquidarse cuando el bien inmueble sea vendido.

**14. CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa obligación con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por adquisición de terreno (nota 5). El precio de venta pactado del terreno, conforme a la Cláusula Quinta de la Escritura de Promesa de Compraventa, será cancelado por la Compañía de la siguiente forma: US\$. 200,000 a la fecha de suscripción de la Escritura, US\$. 576,249 a la fecha de inscripción de la misma e hipoteca a favor del FCMN y el saldo por US\$. 3,104,997 en 5 años plazo con una tasa de interés fija del 10% anual y un periodo de gracia de un año, durante el cual solo serán pagados intereses semestrales.

**15. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

**Capital social.**- Está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad del Ing. Luis Córdova Astudillo (50%), Alfredo Arellano Párraga (27%) y SISBROCOP CIA. LTDA. (23%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 1,600.

Mediante Junta General de Accionistas de noviembre 28 del 2013, fue resuelto aumentar el capital social de la Compañía en US\$. 299,200 con el objeto de situarlo en US\$. 300,000.

**15. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y RESULTADOS ACUMULADOS (Continuación)**

El aumento será pagado por Luis Fernando Córdova Astudillo (US\$. 149,600), Alfredo Antonio Arellano Párraga (US\$. 81,532) y Sisbrocorp C.Ltda (US\$. 68,068). El capital autorizado será aumentado a US\$. 600,000.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha cumplido con lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, Reformada parcialmente por la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00059 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 del 2013, que establece la obligación de los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, de presentar el "Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores" de la Compañía. La referida información fue proporcionada por la Compañía al SRI en febrero 15 del 2014 por el ejercicio fiscal 2013 y en febrero 19 del 2013 por el ejercicio fiscal 2012.

**Aportes para futuro aumento de capital.**- Al 31 de diciembre del 2013, los aportes para futuro aumento de capital presentan el siguiente detalle:

	<u>2013</u>
	(Dólares)
Aportaciones contabilizadas hasta el año 2008, neto de retiros	823,845
Aportaciones año 2009	1,170,824
Aportaciones año 2010	168,354
Aportaciones año 2011, neto de retiros	<u>180,777</u>
Total	<u>2,343,800</u>

**Resultados acumulados.**- Al 31 de diciembre del 2013, el déficit acumulado presenta el siguiente detalle:

	<u>2013</u>
	(Dólares)
Saldo de pérdida del ejercicio año 2010	( 188,981)
Ajustes de NIIF año 2010	( 341,574)
Pérdida del ejercicio año 2011	( 1,424,842)
Pérdida del ejercicio año 2012	( 843,867)
Ajuste a pérdida del ejercicio año 2012	<u>59</u>
Total	<u>( 2,799,205)</u>

**16. VENTAS DE VIVIENDAS**

En el año 2013, el registro por venta de viviendas de la Urbanización La Romareda fue el siguiente:

<u>MODELO DE VIVIENDA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>
		(Dólares)
Dominica	<u>30</u>	<u>2,448,001</u>
Pasan:	30	2,448,001

16. **VENTAS DE VIVIENDAS (Continuación)**

<b><u>MODELO DE VIVIENDA</u></b>	<b><u>CANTIDAD</u></b>	<b><u>IMPORTE</u></b> (Dólares)
Vienen:	30	2,448,001
Noelia	13	989,190
Carmela	9	969,723
Irmina	12	913,419
Fátima	12	909,963
Natalia	10	845,953
Flavia	8	727,910
Faustina	3	301,523
Luccia	3	263,235
Sabina	2	208,197
Abigail	2	194,384
Total	<u>104</u>	<u>8,771,498</u>

En el año 2013, la Compañía realizó facturación a clientes por venta de las viviendas por US\$. 8,757,789. El mayor general contable de la cuenta ventas incluye los importes facturados, más reclasificación por US\$. 13,709 de naturaleza acreedora, con la cual es totalizada la venta en US\$. 8,771,498.

En el año 2012 corresponde a la venta de un bien inmueble de propiedad de la Compañía ubicado en el Km. 17 vía La Aurora - La Puntilla por US\$. 267,700 (nota 9).

17. **COSTO DE VENTAS DE VIVIENDAS**

En el año 2013, el costo de ventas está constituido por el costo de las viviendas de la Urbanización La Romareda por US\$. 6,325,291 y terrenos por US\$. 772,497. En el año 2012, está representado por el costo de terreno por US\$. 65,245 ubicado en el Km.17 vía La Aurora - La Puntilla (nota 9).

18. **OTROS INGRESOS, NETOS**

En los años 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
	(Dólares)	
Resciliación de contratos	22,162	34,433
Intereses por mora	8,664	7,133
Otros	1,015	6,969
Donación	0	60,000
Ingresos por venta de activos	<u>0</u>	<u>15,800</u>
Total	<u>31,841</u>	<u>124,335</u>

**Donación.**- En el 2012, corresponde a la construcción de galpón ubicado en el sector Limoncito en la ciudad de Guayaquil en beneficio de la Fundación Juan José Castello. La Compañía en cumplimiento de las disposiciones tributarias vigentes procedió a facturar dicha donación, en tanto que los materiales utilizados en la construcción fueron acreditados de las existencias y debitados en gastos de ventas.

**18. OTROS INGRESOS, NETOS (Continuación)**

**Resciliación de contratos.**- En los años 2013 y 2012, representan ingresos por desistimiento de los clientes por continuar con el "Convenio de Reserva de Inmueble". Mediante esta penalidad el cliente reconoce a favor de la Compañía por concepto de indemnización por daños y perjuicios el 50% de los importes entregados hasta la fecha de la anulación del convenio.

**Intereses por mora.**- En los años 2013 y 2012, representan ingresos por cobros de intereses a los clientes cuando no proceden a cancelar en forma oportuna las cuotas mensuales. La tasa de interés utilizada para el efecto es del 14.85% anual.

**19. OTROS GASTOS**

En el año 2012, corresponden principalmente al pago de US\$. 34,915 al Servicio de Rentas Internas (SRI) por anticipo de impuesto a la renta del año 2012, el cual fue transferido a otros gastos, en razón que constituye impuesto a la renta definitivo.

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

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha sido fiscalizada por la autoridad tributaria. La facultad fiscalizadora del Servicio de Rentas Internas (SRI) está vigente por los últimos tres ejercicios económicos (2010 al 2013). La Administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece que las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a la renta con base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción tengan un tiempo de duración mayor a un año, podrá optarse por uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas. Las NIIF y las NIC solo permiten el método de porcentaje de terminación.

De acuerdo con la NIC No. 11 denominada "Contratos de Construcción", el método de "obra terminada" establecido en la norma tributaria no es admisible para la norma contable, por ello los ingresos de actividades ordinarias y de costos de un contrato de construcción, son reconocidos mediante la consecución del estado de terminación del mismo.

En los años 2013 y 2012, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	380,620	( 843,911)
<b>Menos:</b>		
15% Participación de trabajadores	( 57,093)	0
Amortización de pérdidas de años anteriores	( 82,406)	0
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	<u>6,098</u>	<u>0</u>
<b>Base imponible para impuesto a la renta</b>	<u>247,219</u>	<u>( 843,911)</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tasa Corporativa del 22% año 2013 y 23% año 2012)</b>	<u>54,388</u>	<u>0</u>

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

En el año 2013, la Compañía cargó a los resultados US\$. 71,176 de impuesto a la renta que representan al impuesto como tal, sin considerar el efecto de amortización de pérdidas tributarias, aplicando la tasa del 22% de impuesto a la renta. El impuesto a la renta causado presentado al SRI año 2013, incluye la deducción de US\$. 16,788 obtenidos por la aplicación del beneficio de amortización de pérdidas por US\$. 82,406.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
<b><u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para 2013</u></b>		
Anticipo de impuesto calculado para los años 2013 y 2012	48,321	34,915
22% y 23% impuesto a la renta	<u>54,388</u>	<u>0</u>
<b>Impuesto mínimo a pagar (mayor entre anticipo e impuesto a la renta calculado)</b>	<u>54,388</u>	<u>34,915</u>

Del impuesto a la renta causado con base a NIIF, fue cargado al estado de resultado integral US\$. 71,176, el cual fue compensado con el activo por impuesto diferido.

Al 31 de diciembre del 2013, el impuesto a la renta fue liquidado de la forma siguiente:

	<u>2013</u>
	(Dólares)
Impuesto a la renta del año	54,388
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	( 154)
Crédito tributario ISD	( 199)
Anticipo de impuesto a la renta	<u>( 48,321)</u>
Saldo por pagar al final del año	<u>5,714</u>

**21. UTILIDAD (PERDIDA) POR ACCION**

La utilidad (pérdida) por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad (pérdida) neta del ejercicio años 2013 y 2012 atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

**22. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA**

En los años 2013 y 2012, fueron generadas con SUMMA PROYECTOS C.A. por anticipos concedidos por US\$. 7,307,928 y US\$. 2,455,904 respectivamente, por avance de obras. En adición, en el año 2012 registra préstamo para capital de trabajo por US\$. 87,172.

**23. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía ha estado cumpliendo con la entrega de ciertas informaciones a la UAF.

**23. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF) (Continuación)**

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2013 de diciembre 24 del 2013, la UAF notificó a los sujetos obligados dedicados a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, que se ha prorrogado la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Art. 7 de su Instructivo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012, a partir de julio del 2014. Por lo tanto, la información que corresponda al mes de junio, deberá entregarse hasta julio 15 del 2014.

**24. RECLASIFICACIONES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**25. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 9 del 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---