

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACION GENERAL

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 actual, 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.

Proyectos inmobiliarios.- en el año 2005 la empresa inició un importante proyecto inmobiliario denominado Plaza Madeira ubicado en el Km. 16½ vía a Samborombón, provincia del guayas, parroquia urbana satélite La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule.

La Urbanización Plaza Madeira está dividida en dos etapas, tiene un área total de 110.774 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 63.913 metros cuadrados correspondientes a 369 lotes. El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106 y 143 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

La Urbanización Plaza Madeira está conformada por 366 villas totales en sus Etapas I y II donde están negociadas y entregadas 69 villas en el año 2007, 103 villas en el año 2008, 133 villas en el año 2009 y 57 villas en el año 2010. El saldo de villas, 7 en total, fueron entregadas en el año 2011.

En el año 2011, la Compañía comenzó otro 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 234.662 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 116.079 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, Irmína, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 159 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 90,651.70 a US\$. 133,186.88.

En el 2013 se entregaron 102 viviendas de la primera etapa de la Romareda, y para el 2014 se estima entregar al menos 2014.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma

segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de FUTUROCELL S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2012 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2012 y el 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

Propiedad, planta y equipo:

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos

financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos.- De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando FUTUROCELL S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

Beneficios a empleados:

Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Ingresos financieros- Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que FUTUROCELL S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

N IIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015.

En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de “entidades de inversión” según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CIN IIF 21 Gravámenes

La CIN IIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CIN IIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CIN IIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

NIIF	Nombre	Vigente desde:
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
	Impuestos diferidos - Recuperación de activos	
Enmiendas a la NIC 12	subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año.

La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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.

4. EFECTIVO

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

	2013	2012
	(Dólares)	
Bancos locales	498,588.35	278,972.32
Caja general y fondo rotativo	1,351.88	1,351.88
Total	499,940.23	280,324.20

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Un resumen de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

	2013	2012
	(Dólares)	
Inversiones Temporales	0.00	0.00
Cuentas por Cobrar	35,850.85	31,160.76
Total	35,850.85	31,160.76

Las cuentas por cobrar corresponden a los desembolsos pendientes de las entidades financieras, principalmente el BIESS sobre las villas entregadas en el 2013..

6. INVENTARIOS

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Terrenos	4,973,254	5,558,837
Costos incurridos - Urbanización La Romareda	5,886,316	2,915,879
Obras en curso	0.00	0.00
Total	10,859,570	8,474,716

Terrenos.- Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de la cuenta terrenos fue el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	(Dólares)
Saldos al inicio del año	5,558,837	5,105,021
Más: Pago de terrenos	637,847	637,847
Más: Registro de provisión por compra de terreno (nota 13)	0	0
Más: Reembolsos de gastos	0	0
Más: Pagos municipales	0	0
Menos: Transferencia a propiedad de inversión	(185,031)	(185,031)
Más: Pagos de comisiones	0	0
Más: Pagos a la Junta de Beneficencia	0	0
Menos: Transferencias al costo de venta	0	0
Saldos al final del año	5,558,837	5,558,837

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 225.100m² por valor de US\$. 3,881,246, ubicado en la vía Terminal Terrestre Pascuales perteneciente a la jurisdicción cantonal de Guayaquil, terreno que será destinado a la construcción

de un nuevo proyecto urbanístico denominado "Urbanización La Romareda". De acuerdo con la Cláusula Quinta de la referida Escritura, el precio de venta pactado del terreno 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 período de gracia de un año, durante el cual solo serán pagados intereses semestrales. El FCMN tiene un año plazo para celebrar la Escritura definitiva de Compraventa, tiempo durante el cual debe tramitar ante la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil las aprobaciones y autorizaciones, respecto a la división del macro lote donde se encuentra el terreno adquirido por la Compañía y el certificado de avalúo de transferencia.

Costos incurridos – Urbanización La Romareda.- Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de las obras en curso fue el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	83,558	162,397
Menos: Ajuste de NIIF período de transición	(0)	(143,113)
Más: Costos incurridos anuales	<u>2,832,321</u>	<u>64,274</u>
Saldos al final del año	<u>2,915,879</u>	<u>83,558</u>

7. SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	256,736	256,736
Compañía relacionada:		
Summa Proyectos C.A.	9,992	73,029
Deudores varios y empleados	0	
Total	266,728	329,766

Anticipos a contratistas.- Al 31 de diciembre del 2013, representan desembolsos efectuados para obras de relleno en la Urbanización La Romareda.

Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A.- Al 31 de diciembre del 2013, representan importes anticipados para la construcción de la Urbanización La Romareda, y al 31 de diciembre del 2012, representan importes anticipados relativos a la obra Urbanización Plaza Madeira, que son liquidados parcialmente con la entrega de la obra.

8. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Crédito Tributario por Retenciones	0	199
Impuestos por Pagar	(75,598)	(31,095)
Pasivo por impuesto diferido	(185,065)	(128,623)

9. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Edificio	312,559	312,559
Equipos de oficina	35,671	35,671
Muebles de oficina	33,253	33,253
Instalaciones	66,343	66,343
Equipo electrónico y software	20,918	14,635
Subtotal	468,774	462,461
Menos: Depreciación acumulada	(117,682)	(96,729)
Total	351,092	365,732

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	295,241	295,241
Más: Adquisiciones	105,539	105,339
Menos: Cargo anual de depreciación	(20,961)	(20,961)
Saldo al final del año	365,732	365,732

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013 representa el terreno ubicado en el Km. 1.8 Autopista Guayaquil – Pascuales segmentado para el área comercial, el mismo que fue valuado a valor de mercado al cierre del año 2013.

Al 31 de diciembre del 2012 representa el terreno ubicado en el Km. 1.8 Autopista Guayaquil – Pascuales segmentado para el área comercial, el mismo que fue valuado a valor de mercado al cierre del año 2012.

El incremento por la valuación del terreno originó crédito en el patrimonio en la cuenta de reserva por valuación por US\$. 456,025 y \$ 113,648 y pasivo por concepto de impuesto diferido por US\$.128,623 y \$32,055 (nota 11), registro que es requerido por la Norma Internacional de Contabilidad No. 12, resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta corporativa del 22% anual al referido incremento. El impuesto diferido será liquidado cuando la Compañía decida vender el terreno. La tasa de impuesto a la renta corporativa al cierre del ejercicio 2012 fue del 23% y disminuirá gradualmente en un punto porcentual anual hasta el ejercicio 2013 estableciéndose en 22%. La Compañía aplicó la tasa del 22% en el año 2011, con el propósito de evitar realizar ajustes posteriores.

La valuación del terreno fue realizada por el Arq. Agustín Vera R. con Registro No. SC-RNP-2-222, mediante informe presentado a la Compañía en diciembre 28 del 2012 y diciembre 30 del 2011. La valoración del terreno fue determinada considerando la plusvalía del sector y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos.

11. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Durante el año 2013, el movimiento del activo por impuesto diferido fue el siguiente:

	2013
	(Dólares)
Ajuste NIIF período de transición	387,894
Más: Incremento, 2011	384,538
Saldo al 31 de diciembre del 2011	772,432
Más: Incremento, 2012	236,292
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,008,724
(-) Aplicación a resultados del 2013	<u>(16,788)</u>
Saldo al cierre del 2013	991,936

Los principales registros incorporados a la cuenta del activo por impuesto diferido, fueron los siguientes:

	2012
	(Dólares)
Amortización de pérdida del ejercicio 2010 (US\$. 1,065,490 con tasa de impuesto a la renta corporativa - TIRC del 22%)	234,408
Cargos diferidos registrados hasta el año 2010 (US\$. 584,327 con TIRC del 22%)	128,552
Gastos de ventas de la "Urbanización La Romareda" (US\$. 143,113 con TIRC del 22%)	31,485

Otros registros menores, neto	(6,551)
Subtotal ajuste NIIF período de transición	387,894
Incremento, 2011:	
Amortización de pérdida del ejercicio 2011 (US\$. 1,745,661 con TIRC del 22%), nota 21	384,045
Otros registros menores	493
Subtotal incremento, 2011	384,538
Saldo al 31 de diciembre del 2011	772,432
Más: Incremento, 2012	236,292
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,008,724

12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Proveedores	655,190	655,190
Garantías	12,138	12,138
Rol de Pagos	8,598	3,455
Intereses por Pagar	431,170	272,398
Prestamos de Relacionada	87,172	87,172
Prestamo de Accionista		25,000
Total	1,194,268	1,055,353

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Decimo Tercer Sueldo	5,320	5,328
Decimo Cuarto Sueldo	8,127	8,094
Fondo de Reserva	2,758	2,758
Aportes al IESS	6,267	5,589
Total	22,472	21,769

14. OTROS PASIVOS CORRIENTES

ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta anticipos de clientes por US\$. 9,675,473 (US\$. 7,017,894 al 31 de diciembre del 2012), que incluyen principalmente ingreso por cobro del 30% de la

cuota inicial de las viviendas, el cual 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. Adicionalmente, registra canjes realizados con proveedores por la adquisición de bienes y servicios a cambio de la entrega de viviendas, transacción que está sustentada en contratos suscritos entre las partes y que establecen canjes de facturas en porcentajes fluctuantes entre el 15% al 100%. Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de anticipos de clientes fue el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	7,017,894	2,887,957
Más: Registro de créditos de clientes, netos	11,369,077	4,129,940
Menos: Transferencia a ingresos por ventas de villas	(8,711,498)	()
Saldos al final del año	9,675,473	7,017,894

15. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012, representa deuda con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por US\$. 2,958,656 (nota 7). A esa fecha, la Compañía incluye en este rubro US\$. 185,065 Y \$78,598 de impuesto diferido generado por la valuación del terreno indicado en la nota 10.

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO

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

	2013
	(Dólares)
Jubilación patronal	6,359
Indemnización por desahucio	3,024
Total	9,383

Estas provisiones fueron constituidas en el año 2012 Y 2011, con base a un estudio actuarial realizado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., considerando los beneficios proyectados utilizando el método de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado". Los principales supuestos aplicados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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 SISBROCORP CIA. LTDA. (23%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 1,600. Las acciones de SUMMA PROYECTOS C.A. fueron transferidas al Ing. Luis Córdova Astudillo, manteniéndose el porcentaje de participación del 50%.

Aportes para futuro aumento de capital.- En el año 2011, el incremento corresponde a nueva aportación por US\$. 200,000 y la disminución por retiro por US\$. 19,223. El aporte por US\$.200,000 fue aprobado en diciembre 28 del 2011 por la Junta General de Accionistas. En el año

2010, corresponde al 15% de participación de trabajadores año 2009 por US\$. 161,677 transferido a los accionistas y retiro de aportación año 2008 por US\$. 212,653. Estas aportaciones y retiros fueron aprobadas en junio 14 del 2010 por la Junta General de Accionistas.

Pagos de dividendos.- En el año 2010, la Compañía pagó dividendos del año 2007 por US\$.36,678 al accionista Alfredo Arellano Párraga.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y el 22 de marzo del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración y su emisión ha sido autorizada el 30 de abril de 2014.

Ing. Luis Córdova Astudillo

Gerente General