

MONTALCORP S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Contenido

Dictamen del Auditor Externo Independiente

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Resultado Integral.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

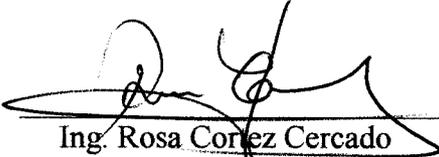
MONTALCORP S. A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	791	187,952
Otras cuentas por cobrar	5	103,995	73,526
Inversiones en derechos fiduciarios	6	586,558	471,333
Construcciones en proceso	7	2,729,245	2,246,628
Impuestos corrientes	8		2,698
Total activos corrientes		<u>2,834,031</u>	<u>2,510,804</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	<u>3,370</u>	<u>4,025</u>
Total activos no corrientes		<u>589,928</u>	<u>475,358</u>
Total activos		<u>3,423,959</u>	<u>2,986,162</u>

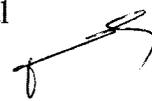
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal



 Ing. Rosa Cornez Cercado
 Contadora General



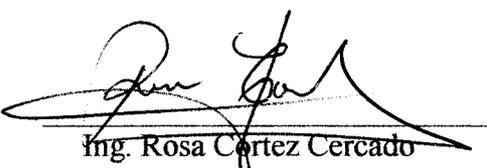
MONTALCORP S. A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	10	227,244	1,203,633
Cuentas por pagar proveedores	11	102,731	28,342
Anticipos de clientes	12	2,939,737	1,637,919
Relacionadas	13	87,502	101,001
Otras cuentas por pagar		14,405	9,781
Impuestos corrientes	14	2,728	4,686
Total pasivos corrientes		<u>3,374,347</u>	<u>2,985,362</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital pagado	15	800	800
Utilidades retenidas		48,812	
Total patrimonio de los accionistas		<u>49,612</u>	<u>800</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>3,423,959</u>	<u>2,986,162</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S. A.

Estado de Resultado Integral

Año terminado el 31 de diciembre de 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias		419,862
Costo de ventas		<u>(363,997)</u>
Margen bruto		55,865
Gastos:		
Administración	15	(128,243)
Ventas y comisiones	15	(47,262)
Financieros		(8,006)
Depreciaciones		<u>(655)</u>
Total gastos operacionales		(184,166)
Otros ingresos	14	<u>190,880</u>
Utilidad antes de impuestos		62,579
Impuesto a las ganancias	15	<u>(13,767)</u>
Utilidad del año		<u>48,812</u>
Otros resultados integrales:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos		<u> </u>
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>48,812</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S. A.

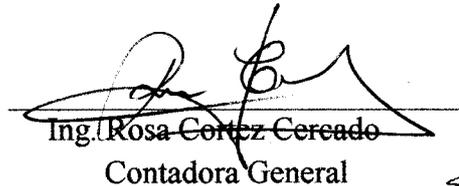
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	Capital Pagado	Utilidad/ Perdida del ejercicio	Total
Saldos a Diciembre 31, 2011	800		800
Utilidad neta del ejercicio			
Saldos a Diciembre 31, 2012	800		800
Utilidad neta del ejercicio		48,812	
Saldos a Diciembre 31, 2013	800	48,812	800

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cereado
Contadora General

MONTALCORP S. A.

Estado de Flujos de Efectivo Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	1,912,560	1,020,538
Pagado a proveedores y trabajadores	(990,899)	(2,275,035)
Intereses pagados	(8,006)	
Pagos de impuesto a la renta	(9,202)	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>904,453</u>	<u>(1,254,497)</u>
Actividades de Financiación:		
Obligaciones bancarias	(976,389)	1,203,633
Adquisición de inversiones	(115,225)	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>(1,091,614)</u>	<u>1,203,633</u>
Aumento en efectivo	(187,161)	(50,864)
Efectivo al inicio del año	<u>187,952</u>	<u>238,816</u>
Efectivo al final del año	<u>791</u>	<u>187,952</u>
Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	48,812	
Depreciaciones y amortizaciones	655	
Cambios en activos y pasivos corrientes	<u>854,986</u>	<u>(1,254,497)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>904,453</u>	<u>1,254,497</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

Audidores y Consultores Asociados Cía. Ltda.

Audidores Independientes

Dictamen de los Auditores Externos Independientes

**A los señores Accionistas de
MONTALCORP S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MONTALCORP S.A, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el correspondiente estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes y del control interno definido por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales o significativos.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones a ser incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de MONTALCORP S.A., que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas, y si las estimaciones contables realizadas hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de MONTALCORP S.A., al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes

Guayaquil – Ecuador

Marzo 31 del 2014

Auditor y Consultores Asoc.

Audidores y Consultores Asociados Cía. Ltda.

SC-RNAE-2-738

Resolución No SC-ICI-DAI-G-10-108



Daniel Conforme Sánchez

RNC No 0.5723

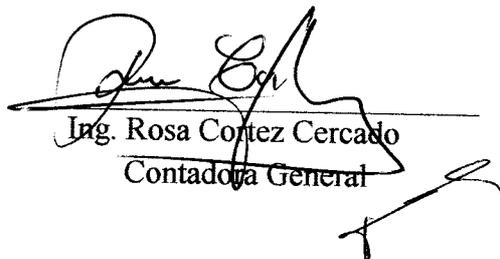
MONTALCORP S. A.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
 Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	791	187,952
Otras cuentas por cobrar	5	103,995 ✓	73,526
Inversiones en derechos fiduciarios	6	586,558 ✓	471,333
Construcciones en proceso	7	2,729,245	2,246,628
Impuestos corrientes	8		2,698
Total activos corrientes		<u>2,834,031</u>	<u>2,510,804</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipos, neto	9	<u>3,370</u> ✓	<u>4,025</u>
Total activos no corrientes		<u>589,928</u>	<u>475,358</u>
Total activos		<u>3,423,959</u>	<u>2,986,162</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal



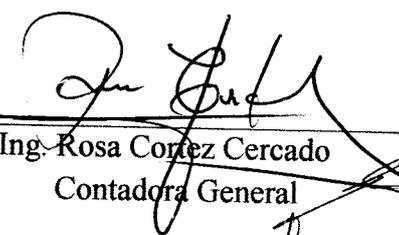
Ing. Rosa Cortez Cercado
 Contadora General

MONTALCORP S. A.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
 Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	10	227,244 ✓	1,203,633
Cuentas por pagar proveedores	11	102,731 ✓	28,342
Anticipos de clientes	12	2,939,737 ✓	1,637,919
Relacionadas	13	87,502 ✓	101,001
Otras cuentas por pagar		14,405	9,781
Impuestos corrientes	14	2,728 ✓	4,686
Total pasivos corrientes		<u>3,374,347</u>	<u>2,985,362</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital pagado	15	800 ✓	800
Utilidades retenidas		48,812 ✓	
Total patrimonio de los accionistas		<u>49,612</u>	<u>800</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>3,423,959</u>	<u>2,986,162</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal


 Ing. Rosa Cortez Cercado
 Contadora General

MONTALCORP S. A.

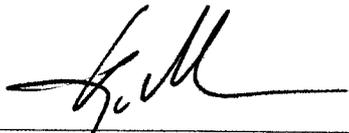
Estado de Resultado Integral

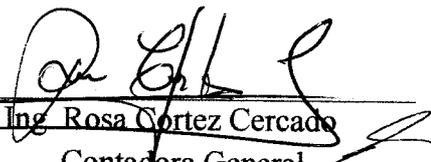
Año terminado el 31 de diciembre de 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias		419,862 ✓
Costo de ventas		<u>(363,997) ✓</u>
Margen bruto		55,865
Gastos:		
Administración	15	(128,243)
Ventas y comisiones	15	(47,262)
Financieros		(8,006)
Depreciaciones		<u>(655)</u>
Total gastos operacionales		(184,166)
Otros ingresos	14	<u>190,880</u>
Utilidad antes de impuestos		62,579 ✓
Impuesto a las ganancias	15	(13,767)
Utilidad del año		<u>48,812</u>
Otros resultados integrales:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos		
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>48,812</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

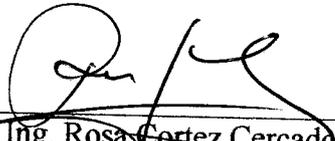
MONTALCORP S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	Capital Pagado	Utilidad/ Perdida del ejercicio	Total
Saldos a Diciembre 31, 2011	800		800
Utilidad neta del ejercicio			
Saldos a Diciembre 31, 2012	800		800
Utilidad neta del ejercicio		48,812	
Saldos a Diciembre 31, 2013	800	48,812	800

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S. A.

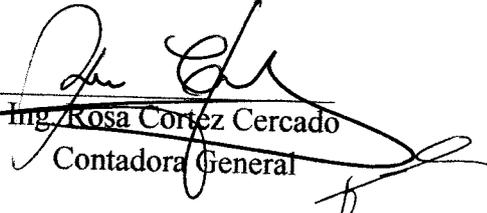
Estado de Flujos de Efectivo Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	1,912,560	1,020,538
Pagado a proveedores y trabajadores	(990,899)	(2,275,035)
Intereses pagados	(8,006)	
Pagos de impuesto a la renta	(9,202)	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>904,453</u>	<u>(1,254,497)</u>
Actividades de Financiación:		
Obligaciones bancarias	(976,389)	1,203,633
Adquisición de inversiones	(115,225)	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>(1,091,614)</u>	<u>1,203,633</u>
Aumento en efectivo	(187,161)	(50,864)
Efectivo al inicio del año	<u>187,952</u>	
Efectivo al final del año	<u>791</u>	<u>238,816</u> <u>187,952</u>
Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	48,812	
Depreciaciones y amortizaciones	655	
Cambios en activos y pasivos corrientes	<u>854,986</u>	<u>(1,254,497)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>904,453</u>	<u>1,254,497</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora General

MONTALCORP S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2013

1. Actividad

La compañía fue constituida el 19 de octubre del 2005, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Hasta el año 2013 su actividad se centralizo en la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado Palmira, a partir del año 2013 se inicio la venta de los inmuebles.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y criterios contables críticos se presenta en la nota 3.

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

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, incluyendo el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2013. Cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo corresponden a los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en instituciones bancarias locales, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable

2.5 Construcciones en proceso

Se registran al costo de adquisición de los materiales y servicios de construcción, los cuales no exceden al valor neto de realización.

2.6 Derechos fiduciarios

Son registrados al valor del patrimonio autónomo del fideicomiso

2.7 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula tomando como base la utilidad del ejercicio, utilizando para el ejercicio 2013 la tasa fiscal del 22% establecida por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconocerá sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.8 Propiedad, planta y equipos

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.9 Método de depreciación y vidas útiles

El costo del activo fijo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipo de computación	3

2.10 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.13 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.14 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.15 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen o incurren.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y criterios se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2013 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de sus activos fijos no debe ser modificada.

4. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

5. Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Anticipos a proveedores	75,811	73,026
Relacionada	27,684	
Otras cuentas por cobrar	500	500
	<u>103,995</u>	<u>73,526</u>

Anticipos a proveedores representan valores entregados a proveedores de servicios de construcción que se liquidan a la terminación de cada compromiso o contrato.

6. Inversión en Derechos Fiduciarios

Representan la cesión de derechos fiduciarios sobre el terreno donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario, denominado Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes "Palmira", fideicomiso administrado por la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., cesión celebrada el 12 de julio del 2012, por medio de la cual Montalcorp S.A. se convirtió en el nuevo constituyente de dicho fideicomiso, cuyo principal objeto del fideicomiso es el de administrar un bien inmueble transferido por el constituyente inicial con el propósito de desarrollar e implementar un proyecto inmobiliario denominado Palmira .

Este fideicomiso tiene por objeto administrar la totalidad de los bienes que forman parte de este patrimonio autónomo hasta la liquidación o venta del proyecto inmobiliario. El patrimonio autónomo inicial del fideicomiso está constituido por un terreno ubicado en la Urbanización Entre Ríos, Parroquia Satelital Urbana La Puntilla del Cantón Samborondón con una área de 4,596 mt2 donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario.

Al 31 de marzo del 2014, según los estados financieros proporcionados por la Administradora de Fideicomiso, el valor del patrimonio autónomo y el valor del terreno antes mencionado son de US\$ 661,955. La diferencia entre el valor registrado como inversión por la Compañía y el valor del patrimonio autónomo a marzo 31 del 2014, corresponde al valor por venta de terrenos realizados por la Compañía a diciembre 31 del 2014 que aun no ha sido correspondida por el Fideicomiso.

La Compañía tiene previsto en el año 2014 realizar la venta de todos los inmuebles construidos en este proyecto, con lo cual todos los derechos sobre este terreno serán transferidos a cada comprador.

7. Construcciones en Proceso

Los inventarios están constituidos por mano de obra, gastos directos e indirectos de construcción del conjunto residencial Palmira, ubicado en la urbanización Entre Ríos del cantón Samborondón, construcción que se encuentra en sus etapas finales, de los cuales se han vendido algunos inmuebles en el año 2013 y se espera que el año 2014 se liquiden todas las construcciones con la venta de los inmuebles.

8. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012 están representados como sigue:

	<u>2012</u>
Anticipos de impuesto a la renta	251
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>2,447</u>
	<u>2,698</u>

9. Propiedad, planta y equipos

Un detalle de propiedad planta y equipos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Muebles, enseres y equipos de oficina	4,374	4,374
Equipo de computo	653	653
	<u>5,027</u>	<u>5,027</u>
Menos-Amortización acumulada	(1,657)	(1,002)
	<u>3,370</u>	<u>4,025</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Muebles y enseres y Equipos de oficina	Equipo de computo	Total
<u>Costo:</u>			
Saldo al 31-Dic-2011	-	-	-
Adiciones	4,374	653	5,027
	<u>4,374</u>	<u>653</u>	<u>5,027</u>
Saldo al 31-Dic-2012	-	-	-
Adiciones	-	-	-
	<u>4,374</u>	<u>653</u>	<u>5,027</u>
Saldo al 31-Dic-2013	<u>4,374</u>	<u>653</u>	<u>5,027</u>
 Depreciación Acumulada:			
Saldo al 31-Dic-2011	(254)	(91)	(345)
Depreciación	(493)	(257)	(750)
Bajas	54	39	93
	<u>(693)</u>	<u>(309)</u>	<u>(1,002)</u>
Saldo al 31-Dic-2012	(437)	(218)	(655)
Depreciación	(437)	(218)	(655)
	<u>(1,130)</u>	<u>(527)</u>	<u>(1,657)</u>
Saldo al 31-Dic-2013	<u>(1,130)</u>	<u>(527)</u>	<u>(1,657)</u>
Saldo neto	<u>3,244</u>	<u>129</u>	<u>3,370</u>

10. Obligaciones bancarias

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Obligaciones bancarias	211,794	503,633
Porción corriente de O. L. P.		700,000
Sobregiros	15,450	
	<u>227,244</u>	<u>1,203,633</u>

Al 31 de diciembre del 2013, obligaciones bancarias representan 2 operaciones con Banco del Pacifico S. A. con vencimientos a 180 días. Tales operaciones son las siguientes:

Operación	Vencimientos	Interés	Montos
Obligaciones bancarias:			
P40060404	Enero 18, 2014	9.7612%	194,314
P40061579	Dic. 25, 2013	9.7612%	17,480
Total			<u>211,794</u>

Las obligaciones bancarias están respaldadas por un terreno entregado por el principal accionista de la Compañía.

11. Cuentas por pagar Proveedores

31 de diciembre del 2013 las cuentas por pagar a proveedores locales de bienes y servicios tienen plazo de vencimiento de hasta 45 días y no generan intereses.

12. Anticipos de Clientes

Representan anticipos entregados por los clientes para compra futuras de vivienda.

La Administración de la Compañía considera que en el año 2014 se concluirán y se venderán todos los inmuebles. Estos valores no generan intereses y los plazos de vencimientos para entrega de las viviendas están establecidos de manera individual en cada contrato.

13. Relacionadas

Las cuentas por pagar a relacionadas están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Inmocali S. A.	74,276 ✓	
Constructora Covigon S. A.	12,513 ✓	53,780
Inmocost S. A.		46,508
Costapromo S. A.	713 ✓	713
	<u>87,502</u>	<u>101,001</u>

14. Otros Ingresos

Originado por el registro a valor actual de los derechos fiduciarios en el año 2013 sobre el terreno donde se ha desarrollado el proyecto inmobiliario, denominado Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes "Palmira", fideicomiso administrado por la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. (Nota 6)

15. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes a diciembre 31 del 2013 están representados como sigue:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Impuesto a la renta de la Compañía	US\$ 1,867	
Retenciones de impuesto al valor agregado (IVA)	166	2,788
Retenciones en la fuente	695	1,898
	<u>US\$ 2,728</u>	<u>4,686</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22%.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable a diciembre 31 del 2013 es como sigue:

	2013
Utilidad antes de impuesto	62,579
Tasa de impuesto	22%
Provisión para impuesto a la renta corriente	13,767
Menos: Retenciones efectuadas	(11,900)
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,867</u>

De acuerdo con otras leyes de carácter tributarias vigentes en el Ecuador se incluyen los siguientes asuntos más relevantes para la compañía:

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados en las reformas tributarias vigentes del 2011, se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013 en adelante.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

Al término de abril 2013, las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2010, están cerradas para revisión por las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2011 al 2013, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones.

16. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

17. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2013, la compañía ha celebrado transacciones con partes relacionadas, las que están debidamente registradas.

18. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y el 31 de marzo del 2014, fecha de emisión de los estados financieros, no se han producido 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 por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 7 de marzo del 2014.