BONANOVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

La Compañía BONANOVA S.A., se constituyó el 10 de Mayo del 2006 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Mayo del mismo año.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas, ya sean de propiedad individual o propiedad horizontal, así mismo se dedicará a la actividad inmobiliaria mediante la compraventa, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, administración, explotación y anticresis de toda clase de bienes inmuebles ya sean estos urbanos o rurales.- También podrá dedicarse a efectuar o realizar inspecciones, avalúos y peritajes de bienes muebles e inmuebles de todo tipo del sistema financiero del país, tanto en el sector público como privado.- También podrá construir centros comerciales, carreteras, puentes, pistas para la navegación aérea y aeropuertos, entre otras, para cumplir con su objetivo social, podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes Ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.- Se deja expresa constancia que la Compañía no se dedicará a la intermediación financiera. BONANOVA S.A. es una sociedad anónima que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador. La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el Expediente: 123188-2006.- El Domicilio de BONANOVA S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges No 407 (Edificio Centrum).- Correo Electrónico: www.etinar.com. - Teléfono: 042-693200.

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992458100001. El SRI dispuso a la Compañía BONANOVA S.A., como Contribuyente Especial según Resolución NAC- GCORCE09-00577 emitida el 07 de Agosto del 2009.
La información contenida en estos estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 14 de octubre del 2014.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros de BONANOVA S. A. por el ejercicio económico 2013 comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013. Estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al cierre del ejercicio

2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen. Incluye los sobregiros bancarios.

2.1.2 Deterioro del valor de los activos. Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.1.3 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.2 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando La compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.3 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de

lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía no ha registrado ninguna provisión por concepto de jubilación y desahucio por cuanto se maneja con solo dos personas en relación de dependencia, el gerente general y un asistente, con pocos años de relación laboral resultando el cálculo de la referida provisión un valor inmaterial.

2.4 Reconocimiento de ingresos.- Los principales ingresos corresponden a comisiones por Promoción e Intermediación Inmobiliaria, los ingresos se registran al valor razonable, una vez culminando el proceso de Promoción y venta de las villas, transferencia de activos y pasivos relacionados en forma directa con cada una de las urbanizaciones que se cumple con la propietaria de los terrenos, la compañía VIGERANO S.A

2.5 Costos y Gastos.- Los costos y gastos se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren en el proceso de Promoción e intermediación en la venta de las villas.

2.6 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.7 *Activos financieros* - Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías. Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.7.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, por cuanto la Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2013.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las respectivas cuentas.

2.7.3 ***Deterioro de activos financieros al costo amortizado*** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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.

2.7.4 ***Baja de un activo financiero*** - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros 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.

Obligaciones bancarias.- 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.

2.8.1 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, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 15 a 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de

riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordado.

2.8.2 Baja de un pasivo financiero – La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.9 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

NIIF	Título	Efectiva a partir
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.10 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modifico en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere

una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría ser importante para los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.10.1 Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión

Las modificaciones de la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, las cuales deben ser medidas a valor razonable con cambios en resultados en sus estados financieros consolidados y separados.
Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que reporta requiere:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.
- Comprometer a sus inversionistas de que su objeto social es invertir los fondos exclusivamente para las devoluciones de la revalorización del capital, ingresos por inversiones, o ambas cosas.
- Medir y evaluar el desempeño de la totalidad de sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Las enmiendas efectuadas a la NIIF 12 y la NIC 27 introducen nuevos requisitos de información a revelar para las entidades de inversión.

La Administración de la Compañía no prevé que las enmiendas efectuadas a estas normas, tengan efecto en los estados financieros, por cuanto Predial e inversionista LIPIDAVA S.A., no es una entidad de inversión.

2.10.2 Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros, en razón a que no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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 entidad, con el propósito de determinar la

valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los Iindices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Años	% anual
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

5. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

BONANOVA S.A. es una Compañía que se dedica a construir, promocionar y a la intermediación inmobiliaria de urbanizaciones o conjuntos residenciales mediante convenios de administración, mandatos de construcción, promoción y comercialización por cuenta de Compañías relacionadas propietarias de los terrenos donde BONANOVA S.A. lleva a cabo las referidas construcciones, las mismas que las realiza a través de ETINAR S.A. (relacionada) y CONSYAR S.A., firmando los respectivos contratos con estas empresas constructoras. Por lo expuesto la Compañía no tiene personal en relación de dependencia, excepto al gerente general y un asistente.

5.1 Obra : Urbanización o Conjunto residencial LAS RAMBLAS

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía está en la construcción de la Urbanización LAS RAMBLAS, la obra del referido conjunto de viviendas construida por cuenta de los promitentes compradores, está ubicado en La Urbanización TERRANOSTRA, está ubicada en el Km 13 ½ vía a la costa, Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno, denominado Macrolote H, es de 26,712.75 m2 que incluye áreas vendibles por 19,182.72 m2.- La Urbanización inicio los trabajos en Junio del 2011 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- El referido Conjunto Residencial comprende: (a) 79 villas dirigidas al sector de clase media y media alta, viviendas en terrenos desde 180,00 m2 hasta 322,00 m2 y con áreas de construcción entre 123,60 m2 y 180 m2.(b) 3 Condominios, edificios de planta baja y tres plantas altas con 8 departamentos cada condominio, con áreas de

construcción en PB 144,75 m2 y PA 148.83 M2.- La referida obra se espera que esté totalmente terminada en el segundo trimestre del año 2015.

5.2 Obra: Urbanización o conjunto residencial SARRIA

Durante el primer semestre del 2013, la compañía había terminado la construcción del referido conjunto de viviendas construida por cuenta de los promitentes compradores, en otro sector de la Urbanización TERRANOSTRA..- El área total de terreno, denominado Macrolote G, es de 19,350.96 m2 que incluye áreas vendibles por 13,648.23 m2.- La Urbanización inicio los trabajos en Septiembre del 2010 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- El referido Conjunto Residencial comprende: 53 villas dirigidas al sector de clase media y media alta, viviendas en terrenos desde 202 m2 hasta 395 m2 y con áreas de construcción entre 130.65 m2 y 219 m2.

5.3 Al 31 de diciembre del 2013 la compañía había finiquitado y liquidado los convenios de promoción y comercialización de las urbanizaciones denominadas SARRIA, Así como otra urbanización denominada VALENCIA, construidas en terrenos de propiedad de la compañía relacionada VIGERANO S.A.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	31-12-2013		31-12-2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO				
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	216.683	0	426.424	0
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
ANTICIPOS A PROVEEDORES	320.606	0	304.180	0
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	112.123	32.036	89.841	0
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	2.084.488	0	2.072.835	0
	2.613.900	32036	1.916.445	0
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
OBLIGACIONES BANCARIAS	627.675	0	1.978.647	0
CUENTAS POR PAGAR	378.985	0	323.866	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	50.473	0	6.577	0
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	2.001.723	0	587.426	0
	3.058.856	0	2.845.715	0

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros, valorados al costo amortizado, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía valores en efectivo en las oficinas de la compañía y en los bancos, incluye sobregiros. También comprende inversiones a corto plazo, con mínimo riesgo y a un plazo no mayor a tres meses desde su origen:

	31-12-2013	31-12-2012
CAJA Y BANCOS		
FONDO ROTATIVO	2.500	1.305
BANCO BOLIVARIANO	0	27.279
BANCO DEL PACIFICO	59.853	59.061
BANCO INTERNACIONAL	0	12.570
BANCO PROMERICA	33.884	25.219
BANCO BOLIVARIANO	69.066	19.934
	145.303	126.368
INVERSIONES EN CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS		
FONDO MILENIUM BOLIVARIANO	13.000	13.000
CERTIFICADO BANCO BOLIVARIANO	80.905	287.161
	93.905	300.161
SOBREGIROS BANCARIOS	(22.525)	0
	216.683	**426.424**

8. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, las Cuentas por cobrar con partes relacionadas tenían saldos de US$ 2.064.488 y US$ 2.072.835 respectivamente.- Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y del 2012 eran deUS$2.001.723 y US$ 587.426 respectivamente. Estas Cuentas por Cobrar y por Pagar no devengan intereses.- La Administración estima que los referidos saldos se liquidarán en el corto plazo, también estima que en las Cuentas por cobrar no existen problemas de cobrabilidad para recuperarlos.

8.2 Durante el año 2013 las transacciones con partes relacionadas consistían en préstamos entregados para capital de trabajo o pagos a proveedores por cuenta de las referidas compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2013 los saldos de las Cuentas por cobrar y las Cuentas por pagar con las compañías relacionadas no se habían terminado de analizar y conciliar, los auxiliares individuales con los respectivos saldos del Estado de situación. La Administración de la Compañía para el efecto contrató un profesional independiente quien, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continua con la fase final del proceso de conciliación de las Cuentas por cobrar, por pagar y transacciones con partes relacionadas.

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores consistían en:

	31-12-2013	31-12-2012
IDROVO WALTER	0	240.000
BARROS RIVAS MANUEL	0	73.212
BORJA ALVEAR DAVID ALFADOMUS	0	30.368
FUN SANG JOSE	37.636	37.636
SILVA MONCAYO ERNESTO	30.000	30.000
MACCONSTRUCCIONES S. A.	50.000	0
FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY	26.945	0
OTROS	76.025	92.764
	220.606	**504.180**

10. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2013 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 12% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 22% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades de ejercicio 2013 se calculó el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 22% de impuesto a la renta sobre la base imponible.

El Impuesto a la renta, difiere del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2013:

CONCILIACION TRIBUTARIA - 2013

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	**69.561**
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	(10.434)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	59.127
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES:	40.400
UTILIDAD GRAVABLE	**99.527**
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	**21.896**
CREDITO TRIBUTARIO	
ANTICIPOS IMPUESTO A LA RENTA 2013	23.778
RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES	
AÑO 2010	12.062
AÑO 2011	6.462
	42.213
IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO 2013	(23.778)
SALDO CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA 2013	**18.545**

En esta ocasión el impuesto causado por la Compañía en el ejercicio económico 2013, es menor que los anticipos de impuesto a la renta que le correspondió pagar durante el año. Por lo expuesto y por disposiciones legales los referidos anticipos por US$ 23,778 corresponden al impuesto a la renta en el 2013

11. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre, el Costo de Obras en Proceso, consistían en los costos acumulados por la construcción en proceso de las urbanizaciones o conjuntos residenciales, principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y de Administración de los Conjuntos Residenciales en construcción, principalmente LAS RAMBLAS.

URBANIZACIONES	31-12-2012	Adiciones	Transferencias	31-12-2013
SARRIA	2.809.696	646.046	(3.336.888)	118.764
LAS RAMBLAS	524.662	757.988	0	1.282.650
OTRAS	60.000	210.528	0	270.528
	3.394.268	**1.614.562**	**(3.336.888)**	**1.671.942**

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Las Obligaciones bancarias a corto plazo consistían en:

	31-12-2013	31-12-2012
BANCO INTERNACIONAL	314.636	1.207.955
BANCO PROMERICA S.A.	313.039	694.640
OTROS	0	25.452
	627.675	**1.928.047**

13. CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por pagar a proveedores, consistían en:

PROVEEDORES:	31-12-2013	31-12-2012
URBANIZACIÓN TARRAGONA	45.288	8.040
URBANIZACIÓN LAS RAMBLAS	80.722	110.259
URBANIZACIÓN SARRIA	57.623	61.626
RETENCIÓN DE FONDO DE GARANTÍA	93.708	115.230
JOSÉ MACCHIAVELLO ALMEDIA	90.649	9.446
OTROS	10.995	19.264
	378.985	**323.865**

Estos valores no generan ningún tipo de interés a favor de los proveedores

14. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Compañía tiene riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia.

a) Riesgo de Mercado:
Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, administra y comercializa se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes compradores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de la Gerencia de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se incluye un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

Durante la ejecución de la obra, se hace un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de Crédito:
La Compañía trabaja principalmente con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; cuenta también con respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos sobre crédito, se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de Liquidez.
La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de los promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Administración del riesgo de capital
Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. .

15. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Los Gastos Acumulados por Pagar, consistían en:

	31-12-2012	Adiciones (Disminuciones)	31-12-2012
DECIMO TERCER SUELDO	3.125	(1.625)	1.500
DECIMO CUARTO SUELDO	1.891	(1.361)	530
VACACIONES	2.521	(2.521)	0
FONDO DE RESERVA	0	1.500	1.500
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	34.005	10.434	44.439
	41.542	**6.427**	**47.969**

	31-12-2011	Adiciones (Disminuciones)	31-12-2012
DECIMO TERCER SUELDO	2.167	958	3.125
DECIMO CUARTO SUELDO	1.308	583	1.891
VACACIONES	1.541	980	2.521
FONDO DE RESERVA	0		0
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	9.328	24.677	34.005
	14.344	**27.198**	**41.542**

16. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores por contratos de Reserva para futura compra-venta de Villas. Valores que se van depositando en la medida que se van construyendo las respectivas viviendas, hasta que se complete el valor de la cuota inicial o entrada para la futura compra-venta y se liquidan una vez que la villa este totalmente terminada y los promitentes compradores obtengan créditos hipotecarios con las instituciones financieras y adquieran la transferencia de dominio a favor de ellos

	31-12-2013	31-12-2012
CONJUNTOS RESIDENCIALES		
BONANOVA	0	207,079
SARDA	0	1,992,906
LAS RAMBLAS	1,087,454	907,089
OTRAS	0	84,900
	1,087,454	3,471,974

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2013 el Capital Social de La Compañía ascendió a US $ 1,000 correspondientes a 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US $ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	%	VALOR	NACIONALIDAD
JOSÉ ANTENOR MACCHIAVELLO ALMEIDA	950	950	ECUATORIANA
GUILLERMO ANDRÉS JOUVIN ROSEMENA	50	50	ECUATORIANA
	1000	1000	

18. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

a. ***Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF*** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no originó ningún efecto por adopción por primera vez de las NIIF

b. ***Resultados Acumulados originados en PCGA anteriores***- Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía

20. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
VENTA DE VILLAS EN URBANIZACIONES	107.473	94.140
INGRESOS POR PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA	161.398	503.337
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	16.083	0
OTROS INGRESOS	58.308	14.254
	343.262	611.731

21. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos administrativos y financieros reportados en los estados financieros es como sigue:

	31-12-2013	31-12-2012
COSTOS DE OPERACIÓN	16.562	350.000
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	26.278	34.324
SERVICIOS BASICOS	4.766	0
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	419	6.342
HONORARIOS	21.874	11.256
SEGUROS Y REASEGUROS	3.671	7.102
OTROS	61.078	24.591
	118.086	83.615
GASTOS FINANCIEROS	139.142	13.603
	257.228	97.218
	273.790	447.218

22. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- 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 próximo año 2013.
- Exoneracion del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013, cierre del ejercicio económico y la fecha de aprobación y divulgación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. COM. [illegible] COLOMA
Contador RUC # 0909361966001