

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

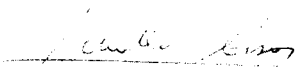
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.** al 31 de diciembre de 2013, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

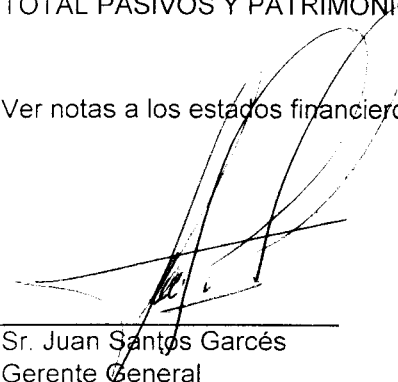
26 de marzo de 2014
Guayaquil – Ecuador

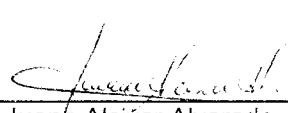
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		168.715	67.815
Clientes y otras cuentas por cobrar	4	2.422.454	2.374.227
Inventarios	5 y 7	560.670	806.005
Activo por impuesto corriente	9	46.947	37.358
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>3.198.786</u>	<u>3.285.405</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	6	1.755.729	1.829.365
Otros activos		1.356	1.356
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>1.757.085</u>	<u>1.830.721</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>4.955.871</u>	<u>5.116.126</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	7 y 5	175.000	250.000
Cuentas por pagar	8	256.677	340.184
Pasivo por impuesto corriente	9	6.339	6.708
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>438.016</u>	<u>596.892</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	15	<u>3.167.677</u>	<u>3.167.677</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3.605.693</u>	<u>3.764.569</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	2.000	2.000
Reserva legal	11	1.000	1.000
Aporte futura capitalización	12	995.005	995.005
Resultados acumulados	13	352.173	353.552
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.350.178</u>	<u>1.351.557</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>4.955.871</u>	<u>5.116.126</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General

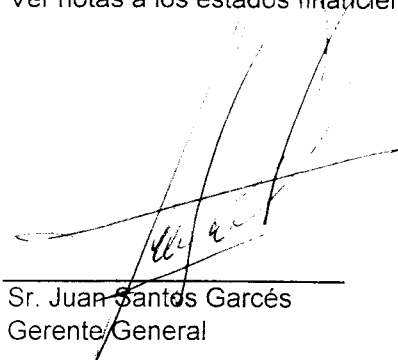

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

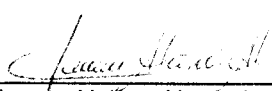
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
INGRESOS			
Ventas de terrenos		375.170	2.459.928
Arrendamiento operativo		412.404	250.731
Otros		-	50
		<u>787.575</u>	<u>2.710.709</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		355.216	2.096.271
Honorarios		99.376	78.371
Gasto de oficina		131.158	136.936
Impuestos y contribuciones		22.091	33.402
Depreciación	7	97.288	96.717
Financieros	8	34.326	147.423
Otros		11.780	314
		<u>751.235</u>	<u>2.589.434</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		36.340	121.275
Impuesto a la renta	10	<u>37.718</u>	<u>30.210</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>(1.378)</u>	<u>91.065</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General

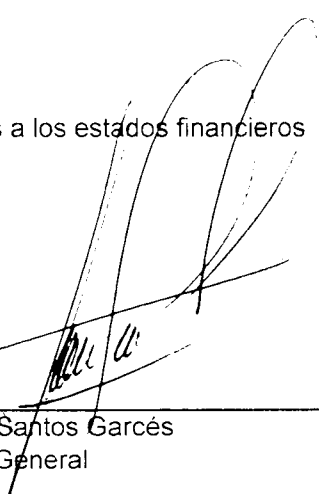

CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

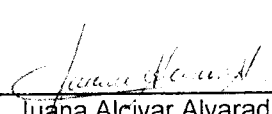
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2012		2.000	1.000	995.005	263.515	1.261.520
Ajuste años anteriores		-	-	-	(1.028)	(1.028)
Utilidad integral del año		-	-	-	91.065	91.065
Saldos al 31 de diciembre de 2012	13	<u>2.000</u>	<u>1.000</u>	<u>995.005</u>	<u>353.552</u>	<u>1.351.557</u>
Pérdida integral del año		-	-	-	(1.378)	(1.378)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	13	<u>2.000</u>	<u>1.000</u>	<u>995.005</u>	<u>352.173</u>	<u>1.350.178</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		833.115	2.952.874
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(193.388)	(247.240)
Intereses pagados	9	(34.326)	(147.423)
Impuesto a la renta		(50.994)	(34.108)
Otros pagos por actividades de operación		(354.854)	(780.477)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>199.553</u>	<u>1.743.626</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de propiedades y equipos	8	(23.654)	(5.015)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago de obligaciones financieras	9	(75.000)	(1.975.000)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		100.899	(236.389)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	5	67.815	304.204
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	5	<u>168.715</u>	<u>67.815</u>

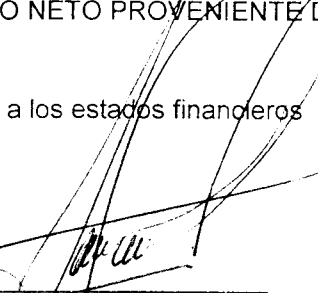
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

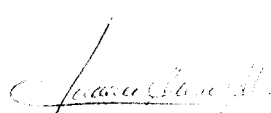
Pérdida) utilidad integral del año		(1.378)	91.065
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	8	97.288	96.717
Impuesto a la renta	11	37.718	30.210
		<u>133.628</u>	<u>217.992</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		(48.227)	(243.834)
Disminución en inventarios		245.335	1.644.174
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(9.589)	(32.829)
(Aumento) en otros activos		-	(1.356)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(83.507)	204.857
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(38.087)	(45.378)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>199.553</u>	<u>1.743.626</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General


CPA. Juana Alcivar
Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 13 de Junio del 2006 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Julio del mismo año en el Registro Mercantil de Samborondón. Su actividad principal es la adquisición, promoción, construcción, administración y venta de bienes inmuebles.

La Compañía es propietaria de los terrenos donde se construye a través de terceros los proyectos de oficinas y locales comerciales denominados Samborondon Bussines Center (SBC), y Samborondon Office Center (SOC) ubicado en el km 1,5 vía la Puntilla - Samborondon, la operación de la compañía es la venta de las alícuotas de los terrenos con su infraestructura urbana, y el arriendo de locales en el Edificio SBC.

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

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Son los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago, se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras 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.

- b. Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- c. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo y se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

2.5 Propiedades y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificaciones	5%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en 2011) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

2.6.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en los resultados del periodo en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la factura de venta.

2.8 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

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

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta. Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta. Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2.013	2.012
Clientes	15.023	60.563
Partes relacionadas (Nota 15)	2.370.842	2.082.471
Otros	36.589	231.193
	<u>2.422.454</u>	<u>2.374.227</u>

5 - INVENTARIOS

Corresponde al lote de terreno determinado como B UNO DOS UNO, ubicado en el sector denominado FUNDO SAPARRE, a la altura del km 1,5 de la vía a Samborondon, con un área total de 4,631,36 metros cuadrados, sobre el que se levanta el Edificio Samborondon Office Center (SOC).

6 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

	12-31-2012	Adiciones	12-31-2013
Edificaciones	1.921.067	-	1.921.067
Muebles y enseres	4.320	1.882	6.202
Equipo de computación	695	1.806	2.501
Otros	-	19.964	19.964
	<u>1.926.082</u>	<u>23.653</u>	<u>1.949.735</u>
Depreciación acumulada	<u>(96.717)</u>	<u>(97.288)</u>	<u>(194.005)</u>
	<u>1.829.365</u>	<u>(73.635)</u>	<u>1.755.729</u>

	1-1-2012	Adiciones	12-31-2012
Edificaciones	1.921.067	-	1.921.067
Muebles y enseres	-	4.320	4.320
Equipo de computación	-	695	695
	<u>1.921.067</u>	<u>5.015</u>	<u>1.926.082</u>
Depreciación acumulada	-	<u>(96.717)</u>	<u>(96.717)</u>
	<u>1.921.067</u>	<u>(91.702)</u>	<u>1.829.365</u>

7 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2.013	2.012
Banco Bolivariano		
Préstamo con pagos trimestrales de capital a partir de abril del 2012 vencimiento en febrero 2013	175.000	250.000
	<u>175.000</u>	<u>250.000</u>
Menos vencimiento corriente	<u>(175.000)</u>	<u>(250.000)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

La compañía registró gastos financieros por \$147.423 en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

En garantía de esta obligación la compañía otorgo hipoteca abierta anticresis y prohibición de enagenar y grabar sobre el lote de terreno B UNO DOS UNO con un área de 4,631,36 m² ubicado a la altura del km. 1,5 de la vía a Samborondon. (Ver Nota 5).

8 - CUENTAS POR PAGAR

	2.013	2.012
Anticipos de clientes (1)	171.257	260.296
Fondo de garantía	72.161	69.296
Otros	13.259	10.592
	<u>256.677</u>	<u>340.184</u>

(1) Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta de locales en los Edificios SBC y SOC.

9 - IMPUESTOS

	2.013	2.012
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	22.732	9.455
Impuesto al valor agregado	24.215	27.903
	<u>46.947</u>	<u>37.358</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	3.834	6.654
Impuesto al valor agregado	2.505	54
	<u>6.339</u>	<u>6.703</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	(9.455)	(5.557)
Anticipo pagado	(22.003)	(18.394)
Retenciones de terceros	(28.991)	(15.714)
Impuesto causado	37.718	30.210
Saldo al final del año	<u>(22.732)</u>	<u>(9.455)</u>

Durante los años 2013 y 2012 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

10 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.013	2.012	
Inversiones Inmobiliarias CMA S.A.	Panameña	1.999	1.999	99,95
Santos Garces Juan Miguel	Ecuatoriana	1	1	0,05
		<u>2.000</u>	<u>2.000</u>	<u>100,00</u>

11 - RESERVA LEGAL

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

12 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En diciembre de 2011 la compañía relacionada Consmural S.A. efectuó la aportación de obras de construcción de locales comerciales, oficinas y parqueos en el Edificio Samborondon Bussines Center por \$995,005 posteriormente cedió derechos de aportaciones por \$816.542 a favor del inversionista extranjero NEREUS ESTATES CORP.

13 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.013	2.012
Utilidades acumuladas, distribuibles	225.140	226.518
Reserva especial	131.062	131.062
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (2)	(4.028)	(4.028)
	<u>352.173</u>	<u>353.552</u>

- (2) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Inconsacorp S.A. (3)	1.137.653	1.436.404	-	-
Consmural S.A.	212.024	212.024	-	-
Tassoteli S.A.	394.000	37.000	-	-
Urbaland S.A.	627.165	397.043	-	-
Accionistas (4)	-	-	3.167.677	3.167.677
	<u>2.370.842</u>	<u>2.082.471</u>	<u>3.167.677</u>	<u>3.167.677</u>

- (3) Préstamos efectuados para la ejecución de las obras de construcción del Edificio Samborondon Office Center (SOC) sin plazo de vecimiento, ni intereses.
- (4) Préstamos recibidos para financiar la compra del terreno, fueron otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

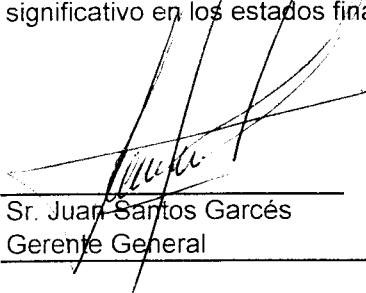
14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Durante el año 2012 se adquirió obras de construcción en el Edificio Samborondon Bussines Center (SBC) a Consmural S.A. por \$1.544.707 de los cuales \$995,000 se registro como aporte para futura capitalización (Nota 12).

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Gasto por promoción y administración del edificio	150.000	250000
Pagos por arriendo de oficina	-	-

15 - Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

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



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora