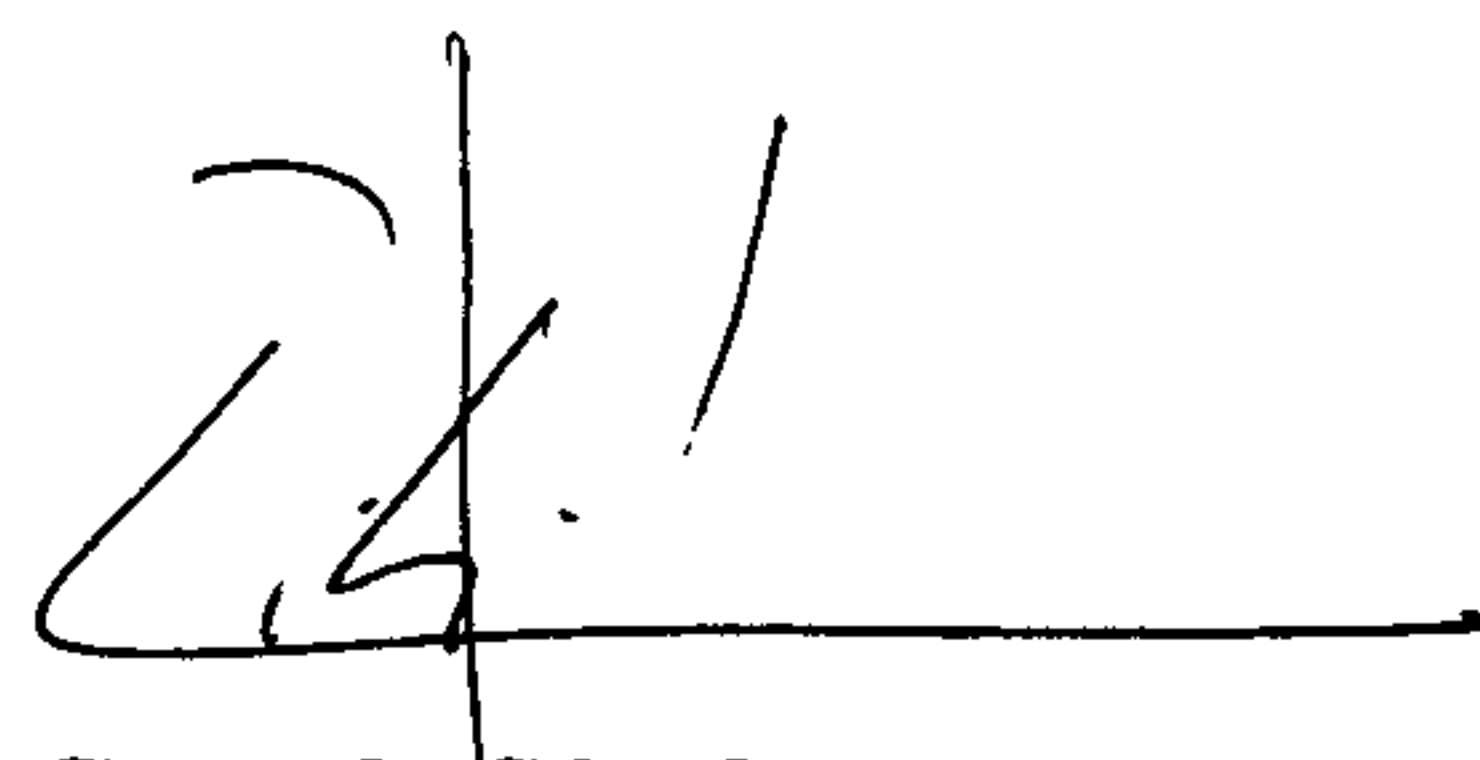


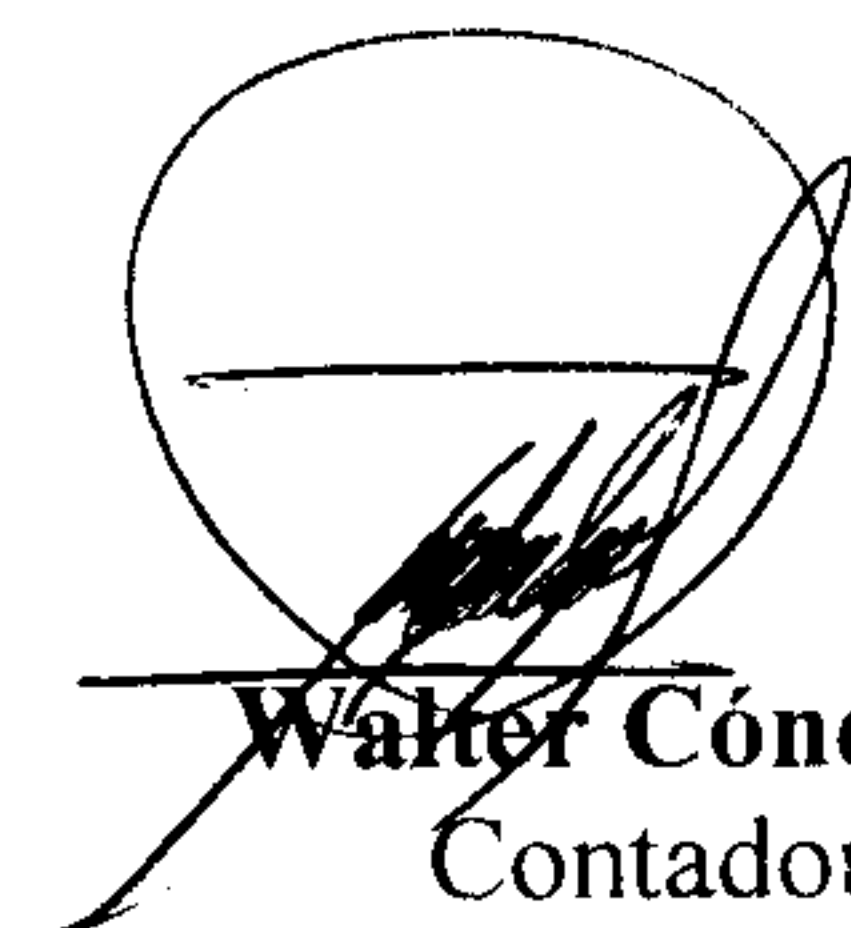
**HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

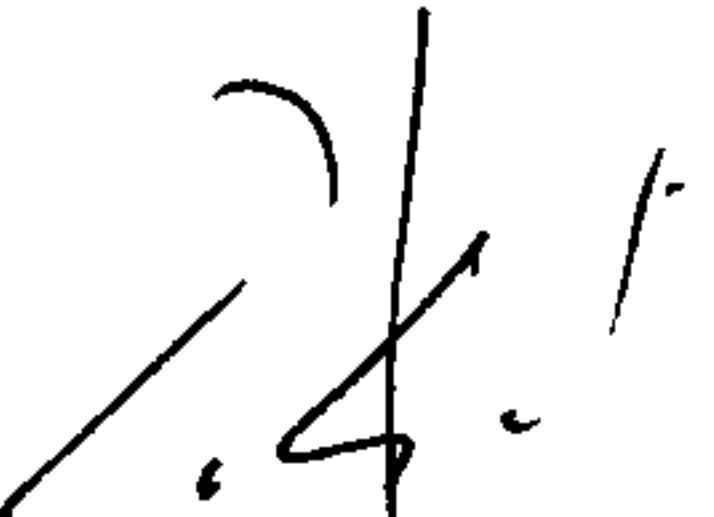
---

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	8,696	17,260
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7		242
Otros activos corrientes		1,455	49,962
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>10,151</u></b>	<b><u>67,464</u></b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de Inversión	6	434,945	317,204
Otros activos no corrientes		2,700	2,700
<b>Total activos no corrientes</b>		<b><u>437,645</u></b>	<b><u>319,904</u></b>
<b>Total del activo</b>		<b><u><u>447,796</u></u></b>	<b><u><u>387,368</u></u></b>

  
**Gonzalo Sánchez**  
Gerente General

  
**Walter Córdor**  
Contador

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar			
Proveedores		1,641	124,503
Compañías Relacionadas	7	818,461	337,498
Impuestos por pagar		3,254	1,430
Provisiones		284	
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>823,639</b>	<b>463,431</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>823,639</b>	<b>463,431</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	10	10,000	2,500
Reserva Legal		1,102	1,102
Resultados Acumulados		(79,665)	6,970
Resultados del Ejercicio		(307,280)	(86,635)
<b>Total patrimonio</b>		<b>(375,843)</b>	<b>(76,063)</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<b>447,796</b>	<b>387,368</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Gonzalo Sánchez**  
 Gerente General

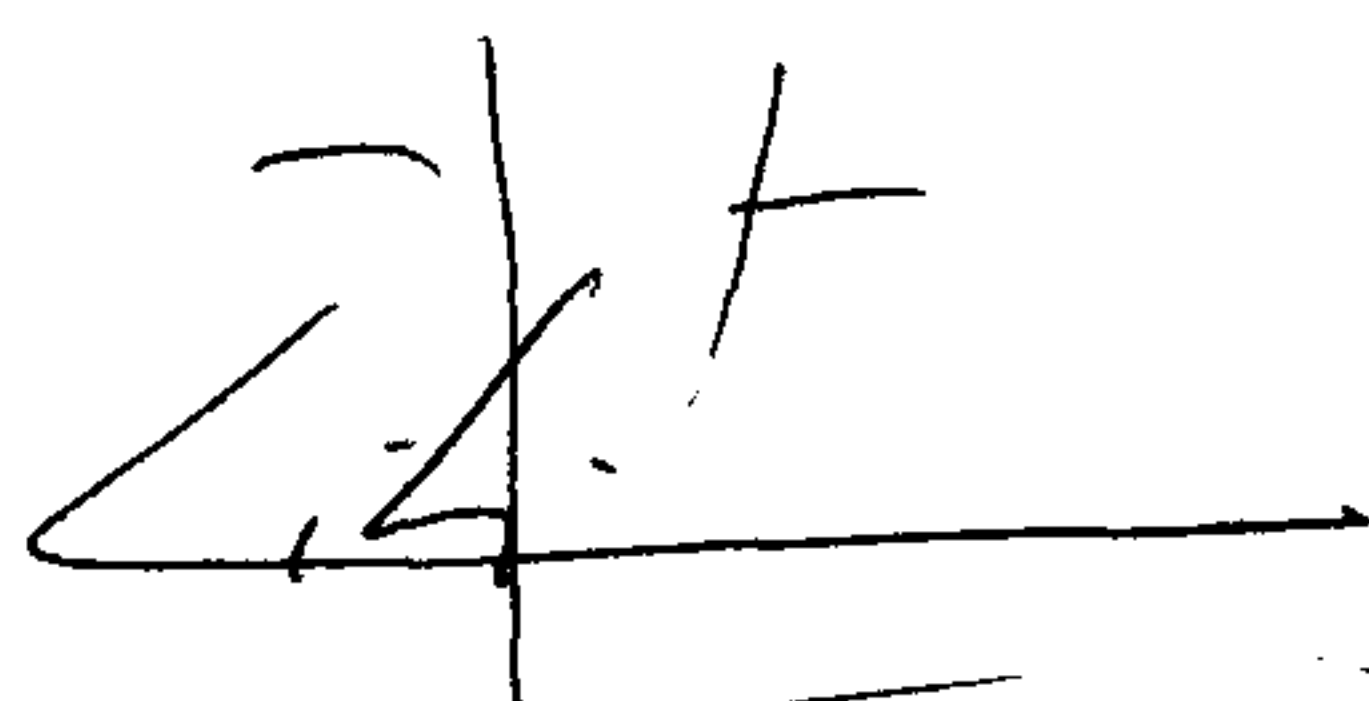
  
 \_\_\_\_\_  
**Walter Condor**  
 Contador

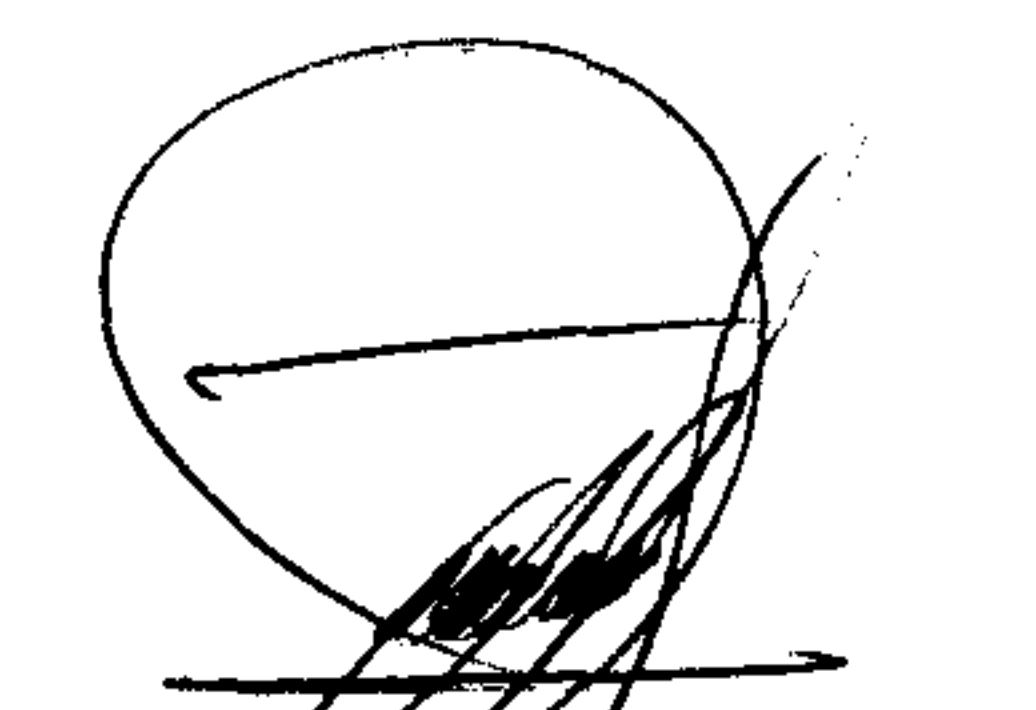
**HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas		-	-
Gastos administrativos	8	(305,680)	(86,788)
Utilidad operacional		(305,680)	(86,788)
Gastos financieros, neto		(230)	216
Perdida/Utilidad antes del impuesto a la renta		(305,910)	(86,572)
Impuesto a la renta		(1,370)	(64)
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		(307,280)	(86,635)

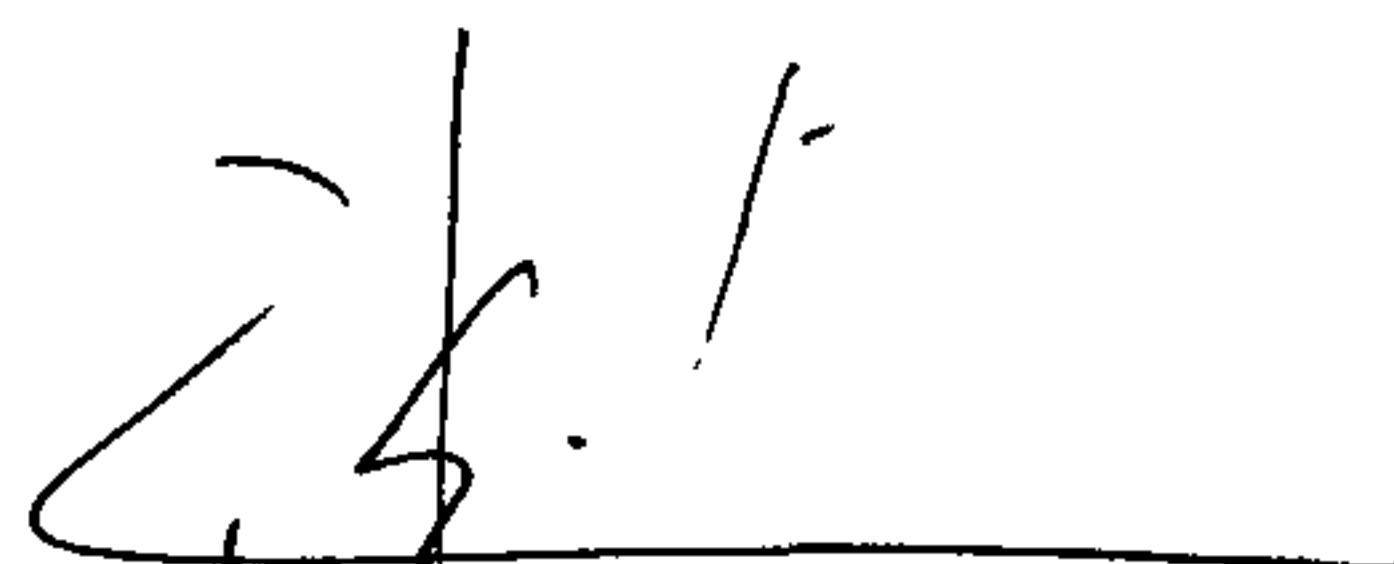
  
**Gonzalo Sanchez**  
Gerente General

  
**Walter Córdor**  
Contador

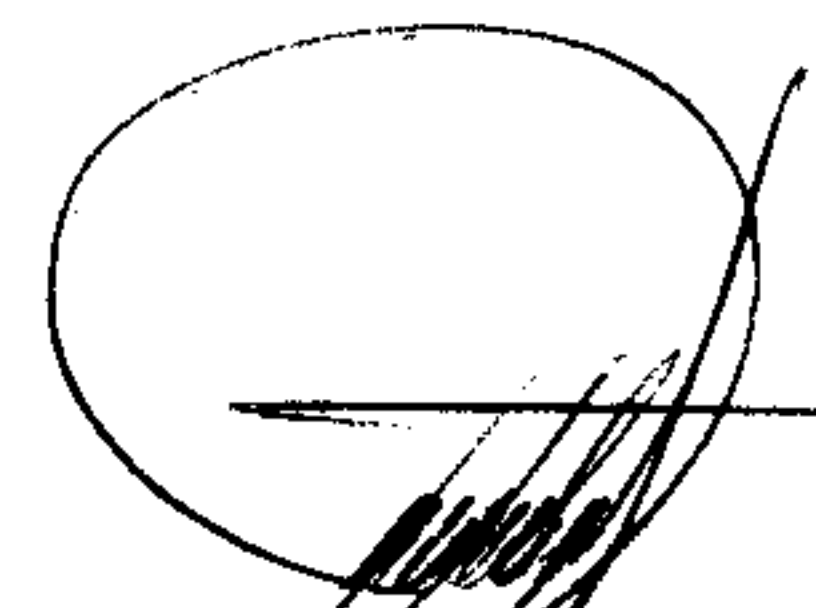
**HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital</u> <u>social</u>	<u>Reserva</u> <u>legal</u>	<u>Por</u> <u>aplicación</u> <u>inicial de</u> <u>NIF</u>	<u>Resultados</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
<b>Saldos al 1 de enero del 2012</b>	2,500	1,102	-	6,970	10,572
Pérdida neta y resultado integral del año		-		(86,635)	(86,635)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2012</b>	2,500	1,102	-	(79,665)	(76,063)
Pago saldo capital suscrito	7,500				7,500
Pérdida neta y resultado integral del año				(307,280)	(307,280)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2013</b>	<u>10,000</u>	<u>1,102</u>	=	<u>(386,945)</u>	<u>(375,843)</u>

  
**Gonzalo Sánchez**

Gerente General

  
**Walter Córdor**

Contador

**HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>2,013</u> (en U.S. dólares)	<u>2,012</u> (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas	242	
Pagado a proveedores y compañías relacionadas	(379,390)	(1,869)
Impuesto a la renta	(1,375)	(64)
Otros gastos	-	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(380,522)</u>	<u>(1,932)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo y propiedades de inversión	(117,741)	(317,204)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:	<u>(117,741)</u>	<u>(317,204)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes recibidos de accionistas	7,500	
Pago de préstamos de compañías relacionadas	482,200	336,000
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Financiamiento	<u>489,700</u>	<u>336,000</u>
BANCOS:		
Incremento neto y saldos al fin del año	(8,564)	16,864
Saldos al comienzo del año	17,260	396
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><b>8,696</b></u>	<u><b>17,260</b></u>

  
**Gonzalo Sánchez**  
Gerente General

  
**Walter Condor**  
Contador



## **HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Hacienda y Desarrollo Desmares S.A está constituida en Ecuador el 15 de enero del 2007 y su principal actividad es la compra, venta, administración, corretaje, negociación, permuta, arrendamiento, avalúo de bienes inmuebles.

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma castellano y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación:**

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros son preparados bajo el criterio de costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a <u>partir de:</u>
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero del 2015

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

## 2.2 **Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 **Efectivo y equivalente de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada, según sea aplicable, y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5 **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.6 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 **Impuesto 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 imponderables 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.

**2.6.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **2.7 Provisiones Corrientes.-**

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.

**2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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.

A continuación se presenta la estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:



- **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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

## 4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 4.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La compañía dispone de una organización y de sistemas de información administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso de la compañía, si es el caso.

**Riesgo en las tasas de interés.**- La compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos a tasas de interés variables y reajustables.

**Riesgo de crédito.**- El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. Se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

**Riesgo de liquidez.**- La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la gestión de la liquidez. Ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

**Riesgo de capital.**- La Compañía gestiona su capital para asegurar que está en capacidad de continuar como empresa en marcha. La gerencia General define el endeudamiento adecuado considerando los costos relacionados.

### Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Activos financieros</b>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,696	17,260
Compañías relacionadas	-	242
	<u>8,696</u>	<u>17,502</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
Costo amortizado:		
Proveedores	1,641	124,503
Compañías relacionadas	818,461	337,498
	<u>820,101</u>	<u>462,001</u>

### Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Pichincha	8,696	17,260
	<u>8,696</u>	<u>17,260</u>

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inversiones y costos capitalizables	<u>434,945</u>	<u>317,204</u>
Total	<u><u>434,945</u></u>	<u><u>317,204</u></u>

Estos valores están generados a partir del año 2012 y corresponde a rubros de planificación de infraestructura en el proyecto de la ciudad de Manta.

## 7. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre se mantienen los siguientes saldos con Compañías relacionadas:

<u>Compañía</u>	<u>Transacción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Cuentas por cobrar relacionadas</u></b>			
SHAMBALLA S.A.	Comercial		242
		<u>0</u>	<u>242</u>
<b><u>Cuentas por pagar relacionadas</u></b>			
Inmobiliaria Investa S.A.	Comercial	250	1,498
Cinco continentes C.A.	Comercial	11	-
SSD Overseas (1)	Préstamos	<u>818,200</u>	<u>336,000</u>
		<u><u>818,461</u></u>	<u><u>337,498</u></u>

(1) Corresponde a cuentas por pagar accionistas, las mismas que no generan intereses ni tienen vencimientos definidos.

## 8. GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos de administración agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2013	2012
	Gastos	Gastos de
	<u>Administrativos</u>	<u>Administrativos</u>
Arriendos	20,599	9,540
Honorarios y Servicios	118,784	39,627
Seguridad	130,266	33,647
Impuestos	7,755	77
Otros menores	28,276	3,897
	<hr/>	<hr/>
	<u>305,680</u>	<u>86,788</u>

## 9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

## 10. PATRIMONIO

**10.1 Capital social** - El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 consiste de 10.000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

**10.2 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que un 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**10.3 Resultados Acumulados**- Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen.

**10.4. Resultados Acumulados de aplicación inicial de NIFF-** De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías los ajustes de adopción por primera vez de las NIFF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIFF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales.

## **11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 28 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Marzo 28 del 2014.

---