

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y
Señores Miembros del Directorio de
INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

Quito DM, 28 de marzo 2014

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de "INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A." que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas y las notas aclaratorias pertinentes a los estados financieros.

2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES. Esa responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la gerencia considere pertinente para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros, libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la presentación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros como resultado de fraude o error. Al efectuar esa evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



4. Opinión del Auditor

En nuestra opinión los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de "INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.", al 31 de diciembre de 2013, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Atentamente,



CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA

AUDITOR EXTERNO
SC. RNAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
BALANCE GENERAL
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	43.553	148.637
Cuentas por cobrar	4	166.879	136.083
Inventarios para la venta		623.410	-
Proyectos en construcción	5	1.481.985	3.573.744
Seguros pagados por anticipado		17.162	9.703
Activos por impuestos corrientes	6	100.845	98.185
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.453.834	3.966.352
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7		
Terranos		-	802.510
Muebles y enseres		6.067	6.067
Equipos de computación		20.381	20.381
Vehículos		62.491	62.491
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		88.939	981.458
Depreciación acumulada		(74.148)	(59.703)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQ. (neto)		14.791	921.755
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversión – Fidecomiso	8	6.724	341.724
TOTAL OTROS ACTIVOS		6.724	341.724
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		21.515	1.263.479
TOTAL ACTIVO		2.475.349	5.229.831

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...

FUENTE: ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
BALANCE GENERAL
 (Expresado en U.S. dólares)

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores	9	20.085	55.647
Con la Administración Tributaria	10	30.829	38.549
Aportes IESS		72	-
Otras cuentas por pagar	11	75.540	37.714
Anticipos de ventas	12	873.861	3.136.238
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.000.387	3.266.145
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO NO CORRIENTE			
Cta. Ing. Luis Rubén Rosania		386.198	952.671
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		386.198	952.671
TOTAL PASIVOS		1.386.585	4.218.816
PATRIMONIO			
Capital social	13	1.200	1.200
Reserva legal	14	8.078	8.078
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	15	77.248	85.470
Resultados acumulados por adopción NIIF	16	924.489	924.489
Resultados del ejercicio		77.749	(8.222)
TOTAL PATRIMONIO		1.088.764	1.011.015
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.475.349	5.229.831

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE RESULTADOS
 (Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
INGRESOS			
Ventas		3.369.871	-
Por arrendamientos		312.218	298.381
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		3.682.089	298.381
Menos: COSTO DE VENTA			
Costo de ventas		3.272.902	-
Mantenimiento y reparaciones		38.199	-
TOTAL COSTO DE VENTAS		3.311.101	-
MARGEN BRUTO		370.988	298.381
Más: OTROS INGRESOS		4.737	-
SUMAN		375.725	298.381
Menos: GASTOS			
Gastos de venta		558	117.882
Gastos de administración	17	296.616	182.604
Gastos financieros		801	6.117
TOTAL GASTOS		297.975	306.603
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		77.749	(8.222)

VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO
 (Expresado en U.S. dólares)

CUENTAS	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
CAPITAL SOCIAL	13	<u>1.200</u>	<u>1.200</u>
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		<u>1.200</u>	<u>1.200</u>
RESERVA LEGAL	14	<u>8.078</u>	<u>8.078</u>
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		<u>8.078</u>	<u>8.078</u>
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	15		
Saldo al 1 de enero		85.470	109.417
Transferencia, resultados 2012		(8.222)	4.214
Ajustes		-	(28.161)
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		<u>77.248</u>	<u>85.470</u>
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION NIIF	16		
Resultados acumulados por adopción NIIF		924.489	924.489
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		<u>924.489</u>	<u>924.489</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		(8.222)	4.214
Transferencia		8.222	(4.214)
Resultados del ejercicio		<u>77.749</u>	<u>(8.222)</u>
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE		<u>77.749</u>	<u>(8.222)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.088.764</u>	<u>1.011.015</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	1.358.916	2.320.967
Pagado a proveedores y otros	(1.799.068)	(1.108.547)
Impuestos por pagar	(5.717)	(13.711)
Otros	4.737	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	(431.130)	1.198.709
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Propiedades, Planta y Equipo	892.519	(766.978)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	892.519	(766.978)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones financieras	-	(294.939)
Cuentas de socios	(566.473)	(894.329)
Resultados acumulados	-	896.328
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(566.473)	(292.940)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	(105.084)	138.791
Al inicio del año	148.637	9.846
A FIN DE AÑO	43.553	148.637

Continúa...

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del ejercicio	77.749	(8.222)
 Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones	14.445	24.445
Inversión Fidecomiso	335.000	-
 Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(50.796)	(51.606)
Inventarios	(623.410)	-
Otras cuentas por cobrar	(7.459)	6.125
Pagos anticipados	(2.660)	33.878
Proyectos en construcción	2.091.759	(662.538)
Cuentas por pagar	(35.562)	(232.926)
Anticipos de clientes	(2.262.377)	2.074.192
Otras cuentas por pagar	37.898	30.072
Impuestos por pagar	(5.717)	(13.711)
Total de los cambios en activos y pasivos	(858.324)	1.182.486
Total de los ajustes	(508.879)	1.206.931
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(431.130)	1.198.709

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., es una compañía nacional constituida en el Ecuador el 11 de mayo de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito el 14 de julio de 1976, mediante escritura pública celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Quito. Cuenta con resolución de la Superintendencia de Compañías del 2 de julio de 1976.

El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Quito, ha sido constituida para 20 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, que podrá ampliarse o disminuirse con acatamiento a las disposiciones legales y por acuerdo de la Junta General de Socios convocada especialmente para este efecto, ese plazo se extiende a 50 años.

La actividad principal de la compañía, está orientada a la compra-venta de inmuebles a la promoción, construcción y venta de edificios, a la producción, importación y comercialización de artículos necesarios para la construcción y, en general a la realización de todos los actos y contratos permitidos por las leyes y que guarden relación con el objeto principal.

2. POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, sobre la base del principio de costo histórico modificado por la revaluación de la cuenta terrenos.

A continuación se resume las principales políticas contables seguidas en la preparación de los estados financieros:

2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Constituye el efectivo disponible en las cuentas de caja chica y bancos locales que son utilizados en las actividades financieras de la compañía, como activos de liquidez inmediata.

2.2 CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar en general son reconocidas a su valor razonable sin ningún tipo de interés. Estas son recuperadas en el curso normal del ejercicio económico. La compañía mantiene sus registros de conformidad con las normas y prácticas contables vigentes.

2.3 PROYECTOS EN CONSTRUCCION

La compañía registra la cuenta Proyectos en construcción, para acumular los costos de compra de los materiales de construcción para viviendas en la modalidad de casas localizadas en el Proyecto: Monti di Fiori en Cumbayá.

El terreno que corresponde al Proyecto Habitacional denominado "Conjunto Monte Di Fiori" se presenta a su costo revaluado, sobre la base de la tasación realizada por los peritos de Avalúo Cia. Ltda.

2.4 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Las pérdidas de las cuentas muebles y enseres, equipos de computación y vehículos se registran a costo histórico menos el valor de la depreciación.

La depreciación de los activos fijos se calcula por el método de línea recta, en función de la vida útil estimada en el periodo de 3 a 10 años, de acuerdo con los siguientes porcentajes de ley:

Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33 %
Vehículos	20 %

2.5 PASIVOS FINANCIEROS

Revela las cuentas de pasivo a costo histórico por cuenta de proveedores de materiales y pago de servicios de la construcción. También incluye los pagos anticipados de clientes beneficiarios de los departamentos de Torre San Francisco y de las casas del proyecto inmobiliario "Monte di Fiori".

2.6 PATRIMONIO

Registra a costo histórico el capital social de los accionistas, la reserva legal y las cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y los efectos de la implementación de NIIF en el periodo 2012 más los resultados del ejercicio examinado.

2.7 INGRESOS Y GASTOS

En el periodo examinado la compañía registra ingresos por ventas de departamentos y por arriendos inmobiliarios, sobre la base del comodato precario otorgado por el fideicomiso mercantil "María Victoria" del 15 de marzo 2007 a favor de Inmobiliaria el Libertador C.A.

Los gastos de administración y ventas, del periodo se reconocen en la contabilidad conforme estos ocurren.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	(en U.S. dólares)	
	2013	2012
Al 31 de diciembre registra:		
Caja chica	4.437	3.311
Banco del Pichincha Cta. Cte. 304	37.492	95.743
Banco del Pichincha Cta. Cte. 348	698	48.657
Banco Produbanco Cta. Cte. 0301	920	920
TOTAL	43.553	148.637

4. CUENTAS POR COBRAR	(en U.S. dólares)	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Al 31 de diciembre registra:		
Cuentas por cobrar proveedores	75.706	101.899
Cuentas por cobrar relacionadas	25.343	-
Cuentas por Cobrar clientes	85.830	34.184
TOTAL	<u>186.879</u>	<u>136.083</u>
..		
5. PROYECTOS EN CONSTRUCCION		
Proyecto Torres San Francisco	-	3.481.195
Proyecto Mont Di Fiori en Cumbayá	1.481.985	92.549
TOTAL (NETO)	<u>1.481.985</u>	<u>3.573.744</u>
6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
Retenciones ejercicio vigente	24.978	26.793
Crédito tributario renta	10.291	71.392
Crédito tributario IVA	65.576	-
TOTAL	<u>100.845</u>	<u>98.185</u>

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

A continuación se presenta en detalle la evolución de las Propiedades, Planta y Equipo y su Depreciación Acumulada, en los periodos 2013 y 2012.

ACTIVOS	01/01/2013	ADICIONES	BAJAS	DEPRECIAC.	31/12/2013
Terreno, ubicado en la parroquia Cumbaya, según escritura de compraventa del 28 mar. 2008.	882.519	-	(892.519)	-	-
Muebles y enseres	6.067	-	-	(5.460)	607
Equipo de computación	20.381	-	-	(17.010)	3.371
Vehículos	62.491	-	-	(51.678)	10.813
TOTAL	<u>981.458</u>	<u>-</u>	<u>(892.519)</u>	<u>(74.148)</u>	<u>14.791</u>

8. INVERSION FIDEICOMISO

Inversión - Fideicomiso Torres California	6.724	341.724
TOTAL (NETO)	<u>6.724</u>	<u>341.724</u>

Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Quito, el veinte y nueve de noviembre del dos mil diez, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, se efectúa la reforma integral del "FIDEICOMISO TORRES CALIFORNIA" para constituirse en un Fideicomiso Mercantil de administración simple y mera tenencia, de conformidad a los términos y estipulaciones contenidas en el mismo, para la administración y constitución de su patrimonio autónomo.

9. PROVEEDORES	(en U.S. dólares)	
	2013	2012
Al 31 de diciembre registra:		
Ing. & Diseño Ascensores	-	8.721
Puruha Ferrería	-	2.549
Constructora Rosania Dávila	9.394	-
Morgan y Morgan	440	-
Isayam	-	964
Condominio	363	-
Aseguradora del Sur	8.694	20
Pro inmobiliaria	-	18.993
Interley	1.204	18.791
Tecnibombas	-	2.779
PC. Corp.	-	2.809
Otros	-	201
TOTAL	<u>20.065</u>	<u>55.647</u>
10. CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA		
Retenciones impuesto a la renta	3.401	11.128
Retenciones IVA	3.617	8.917
Impuesto a la renta de la Compañía	23.811	16.501
TOTAL	<u>30.829</u>	<u>36.546</u>
11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Administración Torre San Francisco	8.764	-
Yelena Vivar	66.776	-
Magdalena Erazo	-	37.714
TOTAL	<u>75.540</u>	<u>37.714</u>
12. ANTICIPOS DE VENTAS		
En los periodos 2013-2012 la compañía registra los valores pagados por anticipado de clientes sobre la base de promesas de compra venta escritas.		
VENTAS PROYECTO MONTI DI FIORI		
Sasvedra Giovanni (casa 01)	67.000	-
Villarreal Edwin (casa 02)	27.818	-
Buono Martínez José (casa 03)	10.000	-
Bock Ingoyen Irma (casa 04)	39.098	-
Bock Ingoyen Norma (casa 05)	37.898	-
Godoy Parada Patricio (casa 07)	85.000	-
Bracho Velasco Carlos (casa 08)	26.000	-
Guilar Jimmy (casa 9)	54.800	33.600
Ponce Hinojosa David (casa 10)	22.800	-
Montenegro Pablo (casa 11)	28.900	-
Mena Hernán (casa 12)	32.000	13.800
Alberto Navas (casa 13)	24.100	-
Orquera Pazmiño Lider (casa 15)	49.800	-
Apolo Bismark (casa 16)	85.536	-

Puertas Morales Juan (casa 17)	54.822	-
Inga Ortiz Rommel (casa 18)	43.579	-
Betancourt Mónica (casa 19)	32.236	10.000
Luis de los Reyes (casa 20)	34.480	24.480
Hedaty Codutti Mercado (casa 21)	15.000	-
VENTAS PROYECTO TORRES SAN FRANCISCO		
Vivar Yelena Dpto. (101)	-	39.900
Lorena Villalba (Dpto. 102)	-	56.000
Luis Tuffiño (Dpto. 201)	-	71.681
Janet Cavallos (Dpto. 202)	-	110.000
Ponce Irma (Dpto. 203)	-	69.632
Morales Tatiana (Dpto. 204)	-	77.721
Tatiana Torres (Dpto. 205)	-	62.446
Galarza María (Dpto. 206)	-	75.183
Maldonado Jenny (Dpto. 301)	-	72.762
Vicente Valencia (Dpto. 302)	-	59.585
Ramiro Alencastro (Dpto. 303)	-	72.208
Jean Carlo Jarrín (Dpto. 304)	-	81.131
María Lenoren Garvez (Dpto. 305)	-	63.508
Jonsthan Cusical (Dpto. 306)	-	8.144
Luis Oldemar Vargas (Dpto. 401)	-	68.000
Zoila Mendoza (Dpto. 402)	-	63.229
Pozo Guadalupe (Dpto. 403)	-	72.291
Magdalena Erazo (Dpto. 404)	-	8.531
Francisco Vinueza (Dpto. 405)	20.000	20.000
Sofía Fierro (Dpto. 406)	-	73.773
Fausto Tello (Dpto. 501)	-	73.902
Victor Roldán (Dpto. 502)	-	62.731
Ernesto Hidalgo (Dpto. 503)	-	16.000
Sonia Salazar (Dpto. 504)	-	76.568
Guillermo Espinosa (Dpto. 505)	-	62.990
Carlos Atiaga (Dpto. 506)	-	74.608
Marco Artiaga (Dpto. 601)	-	71.699
Nelson Casanova (Dpto. 602)	-	3.237
Fanny Freire (Dpto. 603)	-	82.237
Veliz José (Dpto. 604)	-	8.978
Tito Villena (Dpto. 605)	-	64.057
Gonzalo Altamirano (Dpto. 606)	-	75.439
Yuri Loor (Dpto. 701)	-	88.248
Raúl Vargas (Dpto. 702)	-	64.661
Vilma Jácome (Dpto. 703)	73.000	73.000
Dr. Carlos Naranjo (Dpto. 704)	-	83.580
Galo Moreno (Dpto. 705)	-	63.000
Francisco Noroña (Dpto. 706)	-	83.997
Bianca Guamán (LC-01)	-	75.142
Ivan Cunachi (PH-01)	-	77.032
Pedro Ospina (PH-02)	-	60.000
Franklin González (PH-03)	-	80.540
Federico Hernán (Bod. 23 – Est. 40)	9.994	78.081
Pedro Ospina (PH-05)	-	60.000
Eddy Montaño (PH-06)	-	1.000
Elvia Vascones (PB-01)	-	70.363
Hugo Ramírez (PB-02)	-	49.000
Juan Carlos Cardena (PB-03)	-	84.482
Franklin Bayas (PB-04)	-	67.105
TOTAL	873.861	3.136.238

13. CAPITAL SOCIAL	(en U.S. dólares)	
	2013	2012
Al 31 de diciembre registra:		
Rosania Dávila Josefina Victoria	800	400
Rosania Dávila Luis Ruben	400	400
Rosania Dávila María Teresa	-	400
TOTAL	1.200	1.200

El capital social de la compañía está constituido por 3.000 acciones ordinarias y nominativas de 0,40 USD., cada una a favor de tres accionistas con una participación de 400 USD cada una, estas se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, según la escritura de transformación a compañía anónima.

14. RESERVA LEGAL		
Al 31 de diciembre registra:		
Reserva legal	8.078	8.078
TOTAL	8.078	8.078

La ley de Compañías exige que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor de un 10 %, para formar el Fondo de Reserva Legal hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

15. RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidades de ejercicios anteriores	40.596	40.596
Utilidades del ejercicio 2009	46.208	46.208
Utilidades del ejercicio 2010	22.614	22.614
Pérdida del ejercicio 2011	(23.946)	(23.946)
Pérdida del ejercicio 2012	(8.222)	-
TOTAL	77.248	85.470

16. ADOPCION (NIIF) POR PRIMERA VEZ		
Aumentos por efectos de la adopción (NIIF) primera vez.	986.604	986.604
Disminución por efectos de la adopción (NIIF) primera vez.	(62.115)	(62.115)
TOTAL	924.489	924.489

17. GASTOS DE ADMINISTRACION	(en U.S. dólares)	
	2013	2012
Al 31 de diciembre registra:		
Sueldos y salarios	4.018	-
Honorarios, comisiones, dietas	98.389	-
Comisiones	45.312	-

Arriendo Oficinas	-	4.000
Celular	5.652	10.856
Gastos no deducibles	29.335	-
Depreciaciones	14.445	16.473
Amortizaciones-seguros	-	17.112
IVA en gastos	19.684	15.764
Teléfonos	224	5.893
Luz	626	10.499
Gastos condominio	8.556	520
Mantenimiento y reparaciones	121	1.174
Mantenimiento edificio	-	10.886
Seguros y reaseguros	17.595	623
Gastos de gestión	1.900	-
Mantenimiento ascensores	-	2.065
Internet	1.016	1.432
Mantenimiento vehiculos	-	1.318
Tv cable	803	1.843
Impuestos y contribuciones	12.904	2.869
Impuesto a la renta de la compañía	30.031	16.501
Gastos varios	12.225	60.776
TOTAL	296.616	182.604

18. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido eventos importantes que a criterio de la Administración de la compañía puedan tener algún efecto en los estados financieros examinados.

