

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

Quito, 28 de marzo 2014

**NOTA 1                      INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA**

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA EL LIBERTADOR CA, es una compañía constituida en el Ecuador el 11 de mayo de 1.976 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, aprobada por la Superintendencia de Compañías el 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.

**NOTA 2                      BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 3 – Uso de Estimaciones.

### **NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas deben ser aplicadas uniformemente en todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

- **Uso de estimaciones**

La preparación de estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la provisión para créditos de dudosa cobranza, la depreciación del activo fijo, la provisión de beneficios sociales, la provisión para beneficios de jubilación y desahucio y el cálculo del impuesto a la renta.

- **Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deudas a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

- **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivo corriente.

- **Cuentas por cobrar comerciales**

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Adicionalmente, las cuentas por cobrar están presentadas netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, de modo que su monto tenga un nivel de que la Gerencia considera

adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

- **Construcción en proceso**

Se registran los contratos, específicamente negociados, para la fabricación de un activo o conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización. gastos de financiamiento. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de venta y para realizar su comercialización.

- **Propiedad, planta y equipo**

El rubro Propiedad, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Ganancias y Pérdidas.

El costo inicial de los edificios, la maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del período en que se incurren los costos.

En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del edificio, maquinaria y equipo, más allá de su estándar de funcionamiento original, estos son capitalizados como un costo adicional del edificio, maquinaria y equipo.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

CATEGORÍA DE ACTIVO	VIDA ÚTIL
Unidades de transporte	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de cómputo	3 años
Edificio y otras construcciones	20 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integral. Asimismo, el excedente de revaluación que pudiera existir por dicho activo se carga a utilidades retenidas.

- **Cuentas comerciales por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidense usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

- **Provisiones**

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

- **Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos por venta de productos y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

- **Costos por préstamos**

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

- **Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

● **Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota. Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros pero se revela cuando se grado de ocurrencia es probable.

**NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por cobrar se indican a continuación:

<b>Descripción</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS		
DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	186.878.60	136.082.72

**NOTA 5 CONSTRUCCIONES EN CURSO**

Al 31 de diciembre, los saldos de construcciones en curso se indican a continuación:

<b>Descripción</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
CONSTRUCCIONES EN CURSO	1'481.985.53	3'573.743.60

**NOTA 6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.**

Los movimientos de propiedades, planta y equipo durante los años 2012 y 2013, expresados en dólares, fueron los siguientes:

<b>Descripción</b>	<b>2013</b>	<b>ADICIONES O RETIROS</b>	<b>2012</b>
TERRENOS	-	-	892,519.20
MUEBLES Y ENSERES	6,066.63	-	6,066.63
EQUIPO DE COMPUTACION	20,381.48	-	20.381.48
VEHICULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	62,491.07	-	62,491.07
(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(74.148.30)	(14.444.80)	(59.703.50)
<b>TOTAL</b>	<b>14.790.88</b>		<b>921.754.88</b>

La prueba de deterioro se basa en el valor en uso de avalúos de precios de mercado de cada uno de los ítems. Sobre esta base la Administración de la Compañía considera que, al 31 de diciembre del 2013, los activos están registrados al importe menor entre su costo y su valor de mercado.

## NOTA 7 SOBREGIROS Y PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre, no tenemos obligaciones con Instituciones Financieras.

## NOTA 8 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por pagar se indican a continuación:

Descripción	2013	2012
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
LOCALES	20.084.58	55.646.78
ANTICIPOS DE CLIENTES	873.861.25	3'136.238.09
<b>TOTAL</b>	<b>893.945.83</b>	<b>3'191.884.87</b>

La prueba de deterioro de valor se basa en el valor actual o intención de pago de cada una de las acreencias. Sobre esta base la Administración de la Compañía considera que, al 31 de diciembre del 2012, los pasivos están registrados al importe menor entre su costo histórico y su costo actualizado.

## NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS

Las transacciones entre la Compañía y sus partes relacionadas se mencionan a continuación:

Descripción	2013	2012
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	75.540.30	37.714.03

## NOTA 10 CAPITAL EN ACCIONES

Los saldos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 de \$1.200

## NOTA 11 IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta siete años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando se haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 22% sobre las utilidades tributables del año 2013. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tasa del impuesto a la renta sería del 12% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente. La utilidad neta del ejercicio

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2013

2013 es: USD\$ 101.559.71, se amortizó pérdidas de ejercicios anteriores por USD\$ 30.031.18, generándose un impuesto causado de USD\$ 23.094.32, el mismo que se reemplazó por el impuesto único correspondiente al cálculo del anticipo de impuesto a la renta del ejercicio 2012, por USD\$ 23.810.65.

Durante el ejercicio 2013, se facturó el 99% del Proyecto San Francisco, quedando el siguiente inventario para la venta:

<b>TORRE SAN FRANCISCO</b>								
Av. 6 de Diciembre N56-151 y Mariano Bustamante								
N°		AREA	AREA	ALICUOTA	ALICUOTA	COSTO	COSTO UNITARIO	INVENTARIO
	Nivel	CUBIERTA	ABIERTA	PARCIAL	TOTAL	CONSTRUCC.		
LOCAL 3	N+ 0,77	77.74		1.4	1.4	54,548.38		
101	N- 1,67	114.01		2.04		135,981.31		
	N- 1,67		80.44	1.45	3.49	-		
E-14	N -4,64	14.38		0.26	0.26	10,130.41	200,660.10	200,660.10
103	N- 1,67	113.48		2.04		125,461.26		
	N- 1,67		65.59	1.18	3.22	-		
405	N+ 10,05	71.51		1.29	1.29	50,262.43		
E-38	N - 7,07	16.26		0.29	0.29	11,299.31		
703	N+ 18,84	83.84		1.51	1.51	58,834.32		
E-03	N - 4,37	13.97		0.25	0.25	9,740.78		
E-04	N - 4,37	13.97		0.25	0.25	9,740.78		
B-10	N - 3,15	4.83		0.09	0.09	3,506.68	81,822.56	81,822.56
B-01	N - 3,15	4.06		0.07	0.07	2,727.42	2,727.42	2,727.42
PARQUEADEROS						-		
E-16	N -5,85	14.47		0.26		18,702.30	18,702.30	18,702.30
B-16	N -5,85	12.15		0.22	0.48	-	-	
E-31	N - 7,34	12.86		0.23	0.23	8,961.52	8,961.52	8,961.52
E-40	N - 8,56	15.11		0.27		19,091.93	19,091.93	19,091.93
B-23	N - 8,56	12.17		0.22	0.49	-	-	

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2013

E-41	N - 8,56	15.03		0.27		19,871.19	19,871.19	19,871.19	
B-24	N - 8,56	13.42		0.24	0.51	-	-		
E-50	N - 8,56	13.68		0.25	0.25	9,740.78	9,740.78	9,740.78	
E-51	N - 8,56	17.2		0.31	0.31	12,078.57	12,078.57	12,078.57	
E-57	N - 9,77	14.23		0.26	0.26	10,130.41	10,130.41	10,130.41	
E-63	N - 10,04	14.09		0.25	0.25	9,740.78	9,740.78	9,740.78	
E-64	N - 10,04	15		0.26	0.26	10,130.41	10,130.41	10,130.41	
E-68	N + 0,74		17	0.3	0.3	11,688.94	11,688.94	11,688.94	
BODEGAS						-	-		
B-30	N - 10,04	14.67		0.26	0.26	10,130.41	10,130.41	10,130.41	
B-31	N - 10,04	15.48		0.28	0.28	10,909.68	10,909.68	10,909.68	
						<b>16</b>	<b>623,410.00</b>	<b>623,410.00</b>	<b>623,410.00</b>
-									

**NOTA 12 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre la fecha de emisión de los estados financieros (28 de noviembre del 2013) y el 31 de diciembre del 2012 no han existido eventos o hechos que afecten significativamente las cifras mencionadas en los estados financieros del 31 de diciembre del 2012.

**NOTA 13 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General y autorizados para su publicación el 28 de marzo del 2014.



Sra. Inés Gómez  
CONTADORA