

CONTSA EMPRESA CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre 2013 vs. 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Final 2013</u>	<u>Final 2012</u>
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	4	29.914	31.002
Propiedad de Inversión	5	51.763	53.083
Activo por Impuesto Diferido	6	875	345
Total Activo no Corriente		82.552	84.429
TOTAL ACTIVO		82.552	84.429
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Fiscales	7	725	329
Total Pasivo Corriente		725	329
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos Accionistas	8	51.462	47.589
Pasivo por impuesto diferido	9	6.836	7.688
Total Pasivo no Corriente		58.298	55.277
TOTAL PASIVO		59.023	55.606
PATRIMONIO NETO			
Capital		100	100
Superávit Propiedad, Planta y Equipo		57.966	57.966
Resultado de Ejercicios Anteriores		(6.669)	(1.568)
Resultados Acumulados Adopción NIIF primera vez		(22.573)	(22.573)
Resultado del Ejercicio		(5.294)	(5.100)
TOTAL PATRIMONIO		23.529	28.824
TOTAL PATRIMONIO + PASIVO		82.552	84.429

Ver notas a los estados financieros

Gerente General

Contador

CON TSA EMPRESA CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de diciembre 2013 vs. 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Final 2013</u>	<u>Final 2012</u>
Ingresos	10	1.382	1.377
(-) Costo de Ventas		-	-
(=) UTILIDAD BRUTA		<u>1.382</u>	<u>1.377</u>
(-) Gastos Administrativos	11	6.676	6.477
(=) UTILIDAD OPERACIONAL		<u>(5.294)</u>	<u>(5.100)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>(5.294)</u>	<u>(5.100)</u>
RESULTADO INTEGRAL		<u><u>(5.294)</u></u>	<u><u>(5.100)</u></u>

Ver Notas a los Estados Financieros

Gerente General

Contador

CON TSA EMPRESA CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO
Al 31 de diciembre 2013 vs. 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	-	-
Flujo de Efectivo en Actividades de Operación		
Otras Actividades de Operación		
Préstamo de Accionistas	-	490,32
Pago a la Administración Tributaria		(152,52)
Impuesto a las Ganancias Pagado	-	(337,80)
Total efectivo en otras actividades de operación	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del período	<u>-</u>	<u>-</u>

Gerente General

Contador

CON TSA EMPRESA CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre de 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuentas	Capital	Resultados acumulados NIIF adopción primera vez	Superávit revaluación PPyE	Resultado Acumulados	Resultado	TOTAL
Saldos Iniciales 2012	100	(22.573)	57.966	(1.568)		33.924
Gasto Impuesto a la Renta					(338)	(338)
Resultado del Ejercicio					(4.763)	(4.763)
Saldo Iniciales 2013	100	(22.573)	57.966	(1.568)	(5.100)	28.824
Transferencia entre cuentas patrimoniales				(5.100)	5.100	-
Resultado del Ejercicio					(5.294)	(5.294)
Saldos Finales 2013	100	(22.573)	57.966	(6.669)	(5.294)	23.529

Gerente General

Contador

Siglas utilizadas

Compañía / Contsa	-	CONTSA Empresa Constructora Cía. Ltda.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de las NIIF
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
SI	-	Interpretaciones de las NIC
CGA	-	Principios contables de general aceptación
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
US \$	-	Dólares estadounidenses

CONTSA EMPRESA CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Saldos al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre del año 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Establecimiento y Últimas reformas importantes a su estatuto social.-

CONTSA Empresa Constructora Cía. Ltda. fue constituida en el año 1974 y su actividad principal es la construcción de edificios completos o partes de edificios, se incluyen las obras nuevas, las ampliaciones, reformas y reparaciones, la erección de estructuras o edificios prefabricados en situ, y la construcción de obras de índole temporal: construcción de viviendas, edificios para oficinas, locales.

1.2. Operaciones

Actualmente la empresa no tiene movimientos y no mantiene personal contratado.

1.3. Domicilio Principal

La sede del domicilio legal de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito – Ecuador. La dirección de sus oficinas es Av. Tarqui 747 y Estrada.

2. BASE DE PRESENTACIÓN

2.1. Norma Vigente

Los estados Financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera, estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2013 y 2012. Estos estados Financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

2.2. Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos estados financieros, es responsabilidad de la Administración de la Compañía, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

3.1. 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 de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

3.2. Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, y cajas proporcionadas a cada uno de los proyectos en curso que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

3.3. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar 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 posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es menor a 30 días que se pueden extender hasta 60 días en casos excepcionales.

3.4. Activos mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se reclasifican como activos corrientes cuando se mantienen para la venta. Un activo no corriente se considera como “mantenido para la venta”, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Para clasificarse como un activo no corriente mantenido para la venta:

- El activo debe estar disponible para la venta inmediata; y
- La venta debe ser altamente probable. Esto requiere el compromiso de la gerencia de vender, comercialización activa a un precio razonable, y la expectativa de completar la venta en el plazo de un año.

Los activos que van a ser abandonados no se clasifican como mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta no se deprecian. Se miden al menor del valor razonable menos los costos de venta y el importe en libros y se presentan por separado en el estado de situación financiera.

3.5. Activos no corrientes disponibles para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

3.6. Propiedades planta y equipo

Medición inicial

Las partidas de Propiedades planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de los bienes de Propiedades planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Medición posterior al reconocimiento

Los edificios y terrenos son, valorados a valor razonable, menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo fue determinado con referencia a la revaluación de los PCGA anteriores.

Los bienes que se medirán a valor razonable serán valuados cada 4 años, en 2014, por un evaluador profesional, sin embargo cada año se harán pruebas de valor y se reconocerá cualquier cambio de valor de inmediato.

Los bienes de PPyE fueron revaluados al inicio del proceso NIIF y sus valores se consideraron como costo atribuido.

Ítems valorados a valor razonable

Depreciación

El costo de los bienes de Propiedades Planta y Equipo se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles individuales estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Vida Útil:

Se utilizaron tasas consideradas adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, la vida útil de los activos valorados al costo está en relación con los porcentajes máximos de depreciación aceptados para ser considerados gasto deducible de impuesto a la renta.

La vida útil de los bienes desde el 2013 ha sido estimada de la siguiente manera:

Clase de Activo	Vida Útil Total en años	Valor residual
Oficina	53	17,46 %
Departamento	53	76,64 %

Disposición de activos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de Propiedades planta y equipo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

3.7. Propiedades de Inversión

Se registran las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Clase de Activo	Vida Útil Total en años	Valor residual
Terrazas	54	8,41 %

3.8. Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

3.9. Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y anticipos.

Las cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y anticipos 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, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y anticipos recibidos se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.10. Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio como un gasto, con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

Beneficios pos-empleo

Son beneficios pos-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferente de los beneficios por terminación. Los beneficios pos-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.

Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

3.11. Impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

Retenciones en la fuente

Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio neto.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cálculo del impuesto a la renta causado

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes del 23% y 24%, respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases impositivas negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de la base imponible.

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- 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.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

Cálculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa fue establecido con base en el valor determinado como anticipo, debido a que el impuesto a la renta causado fue menor.

3.12. Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal.

Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

3.13. Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconozca fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

3.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por servicios prestados

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

3.15. Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y la factura.

Como norma general en los estados Financieros no se compensan 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.16. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 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.

3.17. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del periodo que se informa incluyen:

Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del año 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados Financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

Resultados acumulados procedentes de la cuenta reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

3.18. Juicios y Estimaciones de la Gerencia

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.

3.19. **Normas Internacionales aún no Vigentes**

La compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2013:

- a) NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación – Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)" Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación. Además, esta enmienda aclara que para compensar dos o más instrumentos financieros, las entidades deben tener un derecho de compensación que no puede estar condicionado a un hecho futuro, y debe ser de cumplimiento obligatorio las siguientes circunstancias: (i) el curso normal de sus operaciones, (ii) un evento de incumplimiento, y (iii) en caso de insolvencia o quiebra de la entidad o de cualquiera de las contrapartes.
- b) NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición" Esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia. La NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB para el reemplazo de la NIC 39 y se refiere a la clasificación y medición de los activos financieros tal como se definen en la NIC 39. La aprobación de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero potencialmente no tendrá ningún impacto sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Asimismo, la NIIF 9 introduce nuevos requisitos para la utilización de la contabilidad de cobertura, con la finalidad de que ésta se encuentre alineada con la gestión de riesgos de una compañía.
- c) CINIIF 21 "Gravámenes" Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, tal como se identifica en la legislación pertinente, se realiza. Para un gravamen que se activa al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo debe ser anticipado antes de alcanzar el umbral mínimo especificado.

La compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

Otras normas a continuación mencionadas, fueron emitidas pero todavía no son efectivas a la fecha de emisión de los estados financieros:

Normativa	Fecha	Efectiva NIC
39 Novación de derivados y continuidad de la Contabilidad de coberturas (modificaciones)	Enero 1, 2014	
"Entidades de inversión" (modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)	Enero 1, 2014	

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Nota 4. Propiedad, Planta y Equipo		
<u>Composición de saldos:</u>		
Saldo Inicial	31.002	32.089
Incrementos o Disminuciones	-	-
Depreciación del Periodo	(1.087)	(1.087)
Total Propiedad, Planta y Equipo	29.914	31.002

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Nota 5. Propiedad de Inversión		
<u>Composición de saldos:</u>		
Saldo Inicial	53.083	54.402
Incrementos o Disminuciones	-	-
Depreciación del Periodo	(1.319)	(1.319)
Total Propiedad, Planta y Equipo	51.763	53.083

CUADROS COMPARATIVO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

ACTIVO	Saldos al 31 de diciembre 2012	Compra-Ingreso	Saldos al 31 de diciembre 2013
Terreno Oficina Quito Tarqui	1.733		1.733
Terreno Departamento San Vicente	3.318		3.318
Oficina Quito Tarqui	22.906		22.906
Departamento San Vicente	5.219		5.219
TOTAL	33.176	-	33.176

CUADRO COMPARATIVO DE DEPRECIACIONES ACUMULADAS

ACTIVO	Saldos al 31 de diciembre 2012	Dep.2013	Saldos al 31 de diciembre 2013
Oficina Quito Tarqui	(2.101)	(1.050)	(3.151)
Departamento San Vicente	(74)	(37)	(111)
TOTAL	(2.175)	(1.087)	(3.262)

CUADROS COMPARATIVO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

ACTIVO	Saldos al 31 de diciembre 2012	Compra-Ingreso	Saldos al 31 de diciembre 2013
Terreno Terrazas	8.184		8.184
Construcción Terrazas	47.537		47.537
TOTAL	55.721	-	55.721

CUADRO COMPARATIVO DE DEPRECIACIONES ACUMULADAS

ACTIVO	Saldos al 31 de diciembre 2012	Dep.2013	Saldos al 31 de diciembre 2013
Construcción Terrazas	(2.639)	(1.319)	(3.958)
TOTAL	(2.639)	(1.319)	(3.958)

	Al 31 de diciembre 2013	2012
--	-------------------------	------

Nota 6. Activo por Impuesto Diferido

Composición de saldos:

Activo por Impuesto Diferido	875	345
Total Activo por Impuesto Diferido	875	345

	Al 31 de diciembre			Al 01 de enero 2011
	2013	2012	2011	
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO				
Saldo inicial	345	345	-	-
CREACIÓN				
Pérdidas tributarias para amortizar con utilidades futuras (5 años)	529	-	345	-
Total Creación	875	345	345	-
COMPENSACIÓN				
Compensación mediante amortización años anteriores	-	-	-	-
Total Compesación	-	-	-	-
Total Activo Impuesto Diferido	875	345	345	-

	Al 31 de diciembre 2013	2012
--	-------------------------	------

Nota 7. Obligaciones Fiscales

Composición de saldos:

Impuesto a la Renta	725	329
Total Obligaciones Fiscales	725	329

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Nota 8. Cuentas por Pagar Accionistas		
<u>Composición de saldos:</u>		
Préstamo de Accionistas	82.535	82.535
* Cuentas por pagar accionistas interés implícito	(31.073)	(34.946)
Total Cuentas por Pagar Relacionadas Lp	51.462	47.589

*Se calculó un interés implícito de la cuenta por pagar socios a una tasa del 8.17% anual y se irán devengando hasta el año 2019, cuando se cancele totalmente la deuda.

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Nota 9. Pasivo por Impuesto Diferido		
<u>Composición de saldos:</u>		
Pasivo por Impuesto Diferido	6.836	7.688
Total Pasivo por Impuesto Diferido	6.836	7.688

	Al 31 de diciembre			Al 01 de enero
	2013	2012	2011	2011
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO				
Saldo inicial	7.688	9.065	10.437	-
CREACIÓN				
Incremento revaluación Activos Fijos (futura depreciación no deducible)		-	-	1.131
Interés implícito Cuentas por Pagar Accionistas		-	-	9.306
Total Creación	7.688	9.065	10.437	10.437
LIQUIDACIÓN				
Revalúo de Activos Fijos		554	578	-
Devengamiento Interés implícito Cuentas por Pagar Accionistas	852	824	794	-
Total Liquidación	852	1.377	1.372	-
Total Pasivo Impuesto Diferido	6.836	7.688	9.065	10.437

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Nota 10. Ingresos Operacionales		
<u>Composición de saldos:</u>		
Ingreso por Impuestos Diferidos	529	-
Ingreso por Impuestos Diferidos no Liquidados	852	1.377
Total Ingresos Operacionales	1.382	1.377

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Nota 11. Gastos Administrativos		
<u>Composición de saldos:</u>		
Depreciación de Activos Fijos	2.407	2.407
Gasto Interés Implícito cuentas por pagar	3.873	3.581
Gasto Impuesto a la Renta	396	338
Gasto Intereses y multas	-	153
Total Gastos Administrativos	6.676	6.477

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

A la fecha de emisión del presente informe la empresa no tiene movimientos, a partir del 2015 los accionistas han decidido poner en operación a la Compañía para ejecutar sus proyectos.

NOTA 13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros del año terminado aún no han sido aprobados por la Administración de la compañía, sin embargo la administración prevé que no existirán objeciones en la aprobación de los Estados Financieros.