

CONSVIVISA S.A.

ESTADOS FINANCIERO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Contenido:

	Página
- Estado de situación financiera comparativo	1
- Estado de resultado integral comparativo	2
- Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas comparativo	3
- Estado de flujos de efectivo comparativo	4
- Notas a los estados financieros	5

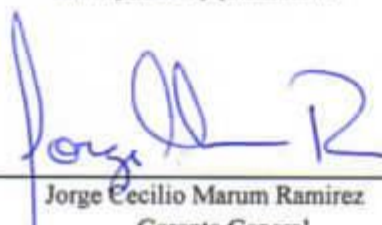
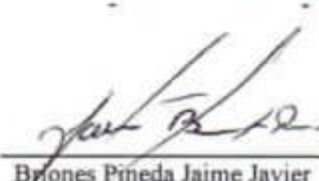
Abreviaturas usadas:

USA	Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicios de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
USD	Dólar estadounidense
La compañía	CONSVIVISA S.A.

CONSVIVISA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre del 2013

En Dólares de los Estados Unidos de América

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	266.063	52.865
Cuentas por cobrar a clientes	7	31.321	79.596
Otras cuentas por cobrar	8	343.013	290.050
Partes relacionadas	19	709.459	-
Inventarios	9	38.105	465.935
Construcciones en curso	10	3.533.438	3.149.102
Total activos corrientes		<u>4.921.399</u>	<u>4.037.549</u>
Maquinaria, equipos y muebles	11	309.108	345.444
Otros activos-fideicomiso	12	67.264	-
Total activos no corrientes		<u>376.372</u>	<u>345.444</u>
Total activos		<u>5.297.771</u>	<u>4.382.994</u>
Obligaciones bancarias a corto plazo	13	947.401	159.822
Cuentas por pagar comerciales	14	217.521	200.062
Impuestos por pagar	15	70.356	20.083
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	16	1.107.216	875.134
Total pasivos corrientes		<u>2.342.493</u>	<u>1.255.100</u>
Obligaciones bancaria a largo plazo	17	2.148.763	1.500.000
Beneficios a empleados post empleo	18	17.409	17.409
Total pasivos a largo plazo		<u>2.166.171</u>	<u>1.517.409</u>
Total pasivos		<u>4.508.665</u>	<u>2.772.509</u>
Patrimonio:			
Capital	20	800	800
Reserva Legal	21	10.862	-
Aporte futuro aumento de capital	22	640.000	1.570.000
Utilidades acumuladas		137.444	39.685
Total patrimonio		<u>789.106</u>	<u>1.610.485</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5.297.771</u>	<u>4.382.994</u>
			
Jorge Cecilio Marum Ramirez			
Gerente General			
			
Briones Pineda Jaime Javier			
Contador general			

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

CONSVIVISA S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL****Año que terminó el 31 de diciembre del 2013****En Dólares de los Estados Unidos de América**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas		5.990.002	2.403.595
Costo de venta	21	<u>-5.048.000</u>	<u>-1.785.890</u>
Utilidad Bruta		<u>942.002</u>	<u>617.704</u>
Gastos de venta	22	(139.102)	(77.309)
Gastos de administración	23	(381.349)	(486.121)
Depreciación		<u>(48.315)</u>	<u>(1.781)</u>
Utilidad (pérdida) operativa		<u>373.235</u>	<u>52.493</u>
Gastos financiero	24	<u>(217.000)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		<u>156.235</u>	<u>52.493</u>
Participación de utilidades	16	<u>-23.435</u>	<u>-7.874</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>132.800</u>	<u>44.619</u>
Impuesto a la renta por pagar	15.4	<u>-24.179</u>	<u>-13.632</u>
Utilidad integral neta		<u><u>108.621</u></u>	<u><u>30.987</u></u>



Jorge Cecilio Marum Ramirez
Gerente General

Briones Pineda Jaime Javier
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

CONSVIVISA S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013

En Dólares de los Estados Unidos de América

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Resultados acumulados Utilidad (Pérdida) disponible	Total patrimonio de los socios
Saldos al 1 de enero del 2012	800			8.698	9.498
Aporte para futura capitalización		1.570.000			1.570.000
Utilidad integral neta				30.987	30.987
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	1.570.000	-	39.685,05	1.610.485
Ajustes		-930.000			-930.000
Utilidad integral neta			10.862	108.621	108.621
Apropiación				-10.862	
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	640.000	10.862	137.444	789.106


Jorge Cecilio Marum Ramirez
Gerente General


Briones Puñeda Jaime Javier
Contador general

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

CONSVIVISA S.A.**ESTUDIO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013

En Dólares de los Estados Unidos de América

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		6.149.526	2.403.595
Pagado a proveedores de bienes y servicios		(5.977.680)	(2.318.617)
Pago a empleados		(368.038)	-
Intereses pagados		(217.000)	-
15% participación trabajadores		(7.874)	-
Impuesto a la renta		(13.632)	-
Otros egresos		-	(2.561.734)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		<u>(434.699)</u>	<u>(2.476.756)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de equipos		(11.722)	(68.526)
Derechos fiduciarios		(67.264)	-
Otras entradas y salidas de efectivo		-	(50.000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(78.986)</u>	<u>(118.526)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte por aumento de capital		-	1.070.000
Préstamo recibido de bancos		1.436.342	1.473.895
Préstamos otorgados a compañías relacionadas		(709.459)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>726.883</u>	<u>2.543.895</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		213.198	(51.387)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>52.865</u>	<u>54.252</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>266.063</u>	<u>2.865</u>



Jorge Cecilio Marum Ramirez
Gerente General

Briones Pineda Jaime Javier
Contador general

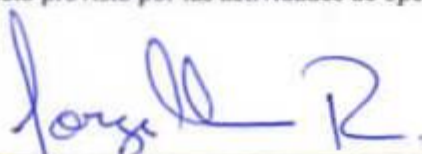
CONSVIVISA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - CONCILIACIÓN

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013

En Dólares de los Estados Unidos de América

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Utilidad (pérdida) neta	156.235	52.493
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	48.315	36.582
Deterioro por cuentas incobrables		
Amortización		
Provisión por beneficios a empleados	-	17.409
Participación trabajadores	23.435	(7.874)
Impuesto a la renta	24.179	(13.632)
	<u>252.165</u>	<u>84.978</u>
Disminución (aumento) en:		
Cuentas por cobrar comerciales	48.275	(69.497)
Otras cuentas por cobrar	(52.962)	21.732
Construcciones en curso	(384.336)	-
Inventarios	427.831	(465.935)
Gastos anticipados y otros activos	(930.000)	-
Anticipos de proveedores	-	(286.220)
Otros activos	-	(2.604.790)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar comerciales	17.459	(50.305)
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	10.275,84	-
Anticipos recibidos de clientes	164.210	856.964
Reservas por beneficios a empleados	12.383	36.317
	<u>(434.699)</u>	<u>(2.476.756)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	-	-



Jorge Cecilio Marum Ramirez
Gerente General



Briones Pineda Jaime Javier
Contadora

#



INDICE

Notas	Pág
1 Información general	8
2 Bases de preparación de los Estados Financieros	8
3 Principales políticas contables	9
4 Normas internacionales emitidas aun no vigentes	14
5 Administración de riesgos	14
6 Efectivo	17
7 Cuentas por cobrar comerciales	17
8 Otras cuentas por cobrar	17
9 Inventarios	17
10 Construcciones en curso	18
11 Propiedades, equipos y muebles	18
12 Fideicomiso Seguimiento y Control Inmobiliario	18
13 Obligaciones bancarias	19
14 Cuentas por pagar comerciales	19
15 Impuestos Corrientes	19
16 Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	21
17 Obligaciones Bancarias a Largo Plazo	22
18 Beneficios post empleo	22
19 Saldos y transacciones con relacionadas	23
20 Capital Social	23
21 Reserva Legal	23
22 Aportes para Futuros Aumentos de Capital	23
23 Costo de Ventas	23
24 Gastos de Ventas	24
25 Gastos de Administración	24
26 Gastos Financieros	25
27 Exposición al Riesgo de Crédito	25
28 Exposición al Riesgo de Liquidez	26
29 Administración de Capital	27
30 Eventos Subsecuentes	27



1. Información General

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, bajo las leyes de la República del Ecuador el ocho de julio del 2009, según Resolución No. 09.G.U.0004253 emitida por la Superintendencia de Compañías el 22 de julio del 2009, e inscrita en el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil según repertorio No. 446 el siete de agosto del 2009.

La actividad principal de la Compañía es la Construcción de toda clase de obras civiles. Actualmente mantiene proyectos de construcción de urbanizaciones en el cantón Babahoyo de las Provincia de Los Ríos, para lo cual tiene bajo su propiedad, 29 hectáreas disponibles para el desarrollo inmobiliario, de los cuales una primera urbanización de 7 hectáreas denominada "Ciudad El Valle" que esta en proceso de construcción, la segunda urbanización que contiene 2 hectáreas denominada "Bosques del Valle" en proceso de construcción, quedando un total de 20 hectáreas por desarrollar.

Los terrenos y la construcción en curso se encuentran ubicado en el cantón Babahoyo, en la provincia de Los Ríos, en la parroquia Febres Cordero, en el km. 1,5 vía Babahoyo a Febres Cordero.

La Superintendencia de Compañías le asigno el expediente No. 135080, y la Administración Tributario le asigno el Registro Único de Contribuyente No. 1291731259001

2. Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el IASB que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta General de Socios de la Compañía con fecha 17 de Abril del 2014.

2.2 Bases de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.3 Moneda funcional y de presentación.- Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

2.4 Uso de estimados y juicios.- La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.



En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros.

- 2.5 Empresa en marcha.-** Al 31 de diciembre del 2013, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.
- 2.6 Estados financieros comparativos.-** La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.
- 2.7 Período de reporte.-** El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre.

3. Principales políticas contables

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo (flujo de efectivo)

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros contables respecto a bancos son registrados en el pasivo.

3.3. Préstamos y cuentas por cobrar y pagar

3.3.1 Reconocimiento y medición.- Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar forman parte de las Activos y Pasivos financieros. Estos Activos y Pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible

Las cuentas por cobrar son los montos adeudados por los clientes por los valores de entrada y reservas de casas en el periodo informado. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados.



Las cuentas por pagar son los montos adeudados a proveedores por las adquisiciones de suministros, materiales y servicios para la construcción de viviendas en el periodo informado. Se presentan a su valor nominal menos los pagos realizados.

Las partidas por cobrar y pagar se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo. Para el caso de las partidas por cobrar, si existieren, también se consideran las pérdidas por deterioro que se originen por riesgos de incobrabilidad.

3.3.2 Deterioro de préstamos y cuentas por cobrar.- Estos activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

3.4. Inventarios

Los inventarios se presentan al menor entre su valor en libros y el valor neto de realización. El costo se determina por el método del costo promedio ponderado. Dichos inventarios son usados para la construcción de viviendas (Obras – viviendas en construcción)

3.5. Construcciones en proceso

Se registran los costos incurridos por la construcción de los proyectos de urbanización, 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

Los costos de los Proyectos de Urbanización comprenden:

- Los costos que se relacionen directamente con cada Proyecto específico;
- Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al Proyecto de Urbanización; y
- Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al Proyecto, bajo los términos pactados en el contrato.

3.6. Maquinarias, equipos y muebles

3.6.1 Reconocimiento y medición.- Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las maquinarias, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las maquinarias, equipos y muebles se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos mayores beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

3.6.2. Depreciación de maquinarias, equipos y muebles.- La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipos, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los periodos, actual y comparativos son las siguientes:



Maquinarias	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	<u>10 años</u>

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

3.6.3 Deterioro de maquinarias, equipos y muebles.- El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

3.7. Beneficios a empleados

3.7.1 Beneficios a empleados post-empleo.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.



La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales; y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción de mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos inmediatamente en resultados.

- 3.7.2 Beneficios a empleados corrientes.-** Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo, como son las vacaciones; y, los bonos navideño y escolar.

- 3.7.3 Beneficios a empleados por terminación de la relación laboral.-** Las indemnizaciones y desahucio por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

- 3.7.4 Participación de utilidades.-** La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio.

3.8. Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un proceso pasado, es probable una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa antes de impuestos, tasa que refleja, en su caso, los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

- 3.9. Reconocimiento de ingresos y costos.-** Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo son reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa.

Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder de los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como un gasto.

3.10. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

3.11. Gastos financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

3.12. Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido (ganancia o pérdida). El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La Gerencia reconocerá un Activo o Pasivo por impuestos diferidos, solo cuando ocurran diferencias temporarias entre las normas contables y tributarias.

4. Normas internacionales emitidas aun no vigentes

Al 31 de diciembre del 2013, 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. Entre las enmiendas, tenemos:

NIC 32 "Instrumentos financieros presentación".- Requerimiento para la compensación de activos y pasivos financieros

NIIF 10, 12 y NIC 27 "Consolidación de entidades de inversión".- Exención en la consolidación de ciertos fondos de inversión y sus filiales.

NIC 36 "Deterioro de los activos".- Información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.

La NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Según lo previsto en la NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos sobre la base del modelo del negocio en el cual son mantenidos y las características de sus flujos de caja contractuales. La NIIF 9 (2010) introduce adiciones con relación a los pasivos financieros. El IASB actualmente tiene un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y requerimientos de medición de la NIIF 9 y adicionar nuevos requerimientos para direccionar el deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

La NIIF 9 (2009 y 2010) es efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015, con adopción temprana permitida. No se espera que la adopción de la NIIF 9 tenga un impacto importante en los activos y pasivos financieros de la Compañía.

Las enmiendas sobre los criterios de registro de los derivados no aplican en Ecuador, por no haber un mercado activo bursátil.

5. Administración del riesgo financiero

La Gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros

5.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Este riesgo se ve influenciado por los desembolsos oportunos por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y las instituciones financieras locales que financian las adquisiciones de las viviendas.

Otro factor que ejerce influencia sobre el Riesgo de Crédito es lo difícil y engorroso de los trámites necesarios para conseguir aprobaciones de Operaciones de Crédito para el desarrollo de las Urbanizaciones hasta que se consigan los flujos que provienen de los ventas de casas.

5.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La paralización de Obras Civiles no está considerada como una opción comercialmente viable en momentos de iliquidez, por esta razón la compañía pone todos sus esfuerzos de gestión en controlar el Riesgo de Crédito a fin de contar con los recursos necesarios para evitar una eventual paralización de Obras.

5.3 Riesgo de mercado

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios de precio de los materiales de construcción, restricciones en las importaciones de accesorios, y cambios en las tasas de interés que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.



6. Efectivo

El detalle de efectivo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en caja	802	-
Depósitos en bancos locales	5.866	52.865
Valores por liquidar	59.396	-
Inversiones	200.000	-
	<u>266.064</u>	<u>52.865</u>

Los depósitos en bancos locales se mantienen en moneda nacional, y no contienen saldos con alguna restricción en su disponibilidad.

Las inversiones corresponden a depósitos a plazo en el Banco Pichincha que vence el 16 de Enero del 2014 y genera un interés total de USD458.33

7. Cuentas por cobrar a clientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar a clientes corresponden a cuotas vencidas pendientes de liquidar. Estas cuentas mantienen una antigüedad no mayor a 3 meses y generaran una tasa de intereses de mora que no excede la autorizada por el Banco Central del Ecuador.

8. Otras cuentas por cobrar

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Empleados	5.548	-
Anticipos a proveedores	260.883	287.910
Anticipos a profesionales	46.975	-
Otras cuentas por cobrar	29.607	2.141
	<u>343.013</u>	<u>290.050</u>

9. Inventarios

Un detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Material sanitario	21.226	17.429
Material eléctrico	-	352.358
Material cimentación	-	48.357
Material de acabados y accesorios	4.224	47.791
Material estructura	5.927	-
Material cubierta	6.728	-
	<u>38.105</u>	<u>465.935</u>

10. Construcciones en curso

Los saldos de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue el siguiente:

	2013	2012
Costos de urbanización	1.771.289	1.600.323
Costos de vivienda	1.762.150	1.548.779
	<u>3.533.438</u>	<u>3.149.102</u>

Los movimientos de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2013 y 2012, fueron:

	2013	2012
Saldo inicial	3.149.102	3.695.555
Obras concluidas	(5.048.000)	(1.785.890)
Adiciones	5.432.336	1.239.437
Saldo al final	<u>3.533.438</u>	<u>3.149.102</u>

Obras concluidas corresponden a las viviendas concluidas y entregadas que sustentan el costo de las viviendas y el reconocimiento de los ingresos.

11. Propiedades, equipos y muebles

	Maquinarias y Equipo	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Computo	Otros equipos	Total
Costo o costo atribuido:						
Saldos al 31 de diciembre del 2011	345.000	-	-	-	-	345.000
Adquisiciones	10.112	41.418	8.642	4.346	4.008	68.526
Saldos al 31 de diciembre del 2012	355.112	41.418	8.642	4.346	4.008	413.526
Adiciones	8.062	-	-	-	3.918	11.980
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>363.174</u>	<u>41.418</u>	<u>8.642</u>	<u>4.346</u>	<u>7.926</u>	<u>425.506</u>
Depreciación y deterioro acumulado:						
Saldos al 31 de diciembre del 2012	(66.301)	-	(604)	(934)	(243)	(68.082)
Gasto depreciación	(36.298)	(8.284)	(864)	(1.449)	(1.421)	(48.316)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>(102.599)</u>	<u>(8.284)</u>	<u>(1.468)</u>	<u>(2.383)</u>	<u>(1.664)</u>	<u>(116.398)</u>
Valor en libros neto:						
Al 31 de diciembre del 2012	<u>288.811</u>	<u>41.418</u>	<u>8.038</u>	<u>3.412</u>	<u>3.765</u>	<u>345.444</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>260.574</u>	<u>33.134</u>	<u>7.174</u>	<u>1.963</u>	<u>6.262</u>	<u>309.108</u>

12. Fideicomiso Seguimiento y Control Inmobiliario

Corresponde a un valor que fue descontado del préstamo originalmente otorgado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y posteriormente comprado por el Banco del Pacifico. El objetivo de este valor es el Control Inmobiliario que realizaría una compañía de Peritos Valuadores

durante 36 meses que dura el plazo del crédito y el plazo del proyecto denominado Urbanización "Ciudad El Valle".

Este valor sería entregado por el Banco Ecuatoriano de la Vivida a una compañía de Peritos Valuadores que fueron contratados para hacer seguimiento del buen uso del crédito. Este valor se amortiza por USD1,921.83 por cada mes, por lo cual se terminara de amortizar en noviembre del año 2015.

13. Obligaciones bancarias

Los detalles de las obligaciones bancarias fueron:

	2013	2012
Banco del Pichincha		
Sobregiro Bancario	-	59.014
Operación de crédito	92.993	-
Credito recibido por US\$334.620 para la adquisición de 3 volquetas, a 36 meses plazo, a una tasa de interés de 9,74% y vencimiento en septiembre del 2014.		
Banco Bolivariano		
Préstamo	-	100.808
Banco del Pacífico	854.408	
Porción corriente		-
	<u>947.401</u>	<u>159.822</u>

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar comerciales incluyen cuentas por pagar a proveedores de materiales, suministros, accesorios y servicios, no incluye partes relacionadas y no generan interés explícito e implícito.

15. Impuestos corrientes

15.1 Situación tributaria

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuestos de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

15.2 Impuestos por cobrar

El impuesto al valor agregado pagado en la adquisición de bienes y servicios se registra en los resultados del ejercicio, debido a que la Compañía no tiene derecho a aplicar crédito tributario porque sus ingresos están gravados con tarifa 0%.

15.3 Impuestos por pagar

El detalle de impuestos por pagar, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones de Impuesto a la renta por pagar	46.177	6.451
Impuesto a la renta	<u>24.178</u>	<u>13.632</u>
	70.355	20.083

Las retenciones de impuesto a la renta a proveedores, corresponde a un porcentaje aplicado a la adquisición de bienes y servicios, y se liquida a favor de la Administración tributaria mensualmente.

15.4 Conciliación del gasto de Impuesto a la renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22% en 2013 (23% en 2012). Dicha tasa se reduce al 12% en 2013 (13% en 2012) si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% (23% en 2012) a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	132.800	44.619
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta corriente	29.216	10.262
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	-	3.370
Incremento neto de empleo	<u>(5.037)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>24.179</u>	<u>13.632</u>

15.5 Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.



15.6 Incremento neto de empleo

Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por incremento neto de empleos, debido a la contratación de trabajadores directos, se deducirán con el 100% adicional, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más, dentro del respectivo ejercicio. Cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas, la deducción será la misma y por un periodo de cinco años. En este último caso, los aspectos específicos para su aplicación constarán en el Reglamento a esta ley.

15.7 Otros asuntos tributarios

- Para la determinación del anticipo del impuesto a la renta, únicamente las organizaciones del sector financiero popular y solidario sujetas al control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, no considerarán en el cálculo del anticipo los activos monetarios.
- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todo sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario.
- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyen a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la renta durante cinco años.
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedad, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

16. Otras cuentas y gastos acumulados por pagar

El detalle de otras cuentas y gastos acumulados por pagar, es el siguiente:

	2013	2012
Aportes al IESS, IECE y SECAP	4.903	3.975
Beneficios a empleados	18.704	6.321
Participación de utilidades	23.435	7.874
Acreedores varios	48.414	9.416
Anticipos de clientes	1.011.759	847.548
	<u>1.107.215</u>	<u>875.134</u>



Los anticipos de clientes corresponden a las cuotas recibidas previo a la entrega de las casas, en que sera el momento del reconocimiento del ingreso.

17. Obligación bancaria a largo plazo

Las obligaciones bancarias a largo plazo comprende a un préstamo que fue concedido originalmente en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, luego a través de una operación de compra de cartera se convirtió en una Acreencia del Banco del Pacifico por US\$ 3.003.170. Los términos actuales son crédito otorgado a 24 meses con vencimiento en diciembre 2015 y una tasa de interés del 6,60%. La porción corriente de la obligación bancaria a largo plazo asciende a US\$ 854.408, ver Nota 13.

Esta operación de crédito está garantizada por Hipoteca Abierta sobre un lote de 22 hectáreas disponibles para desarrollo de Urbanizaciones donde está construyéndose la Urbanización "Bosques del Valle" y además Hipoteca Abierta sobre 112 terrenos con casas de la Urbanización "Ciudad El Valle"

Los vencimientos anuales son:

Año 2014	US\$ 854.408
Año 2015	US\$ <u>2.148.762</u>
	US\$ 3.003.170

18. Beneficios a empleados post empleo

Un resumen de beneficios post empleo al 31 de diciembre del 2013 y 2012, fue el siguiente :

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	14.652	14.652
Desahucio	<u>2.757</u>	<u>2.757</u>
US\$	<u>17.409</u>	<u>17.409</u>

Según se indica en el Código del Trabajo, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechos muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

El reconocimiento de una provisión adicional, está en función de la rotación de los empleados y la posibilidad que cumplan más de 10 años laborando activamente para La Compañía



19. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un detalle de los saldos y transacciones con las partes relacionadas, fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar corriente:		
Nichiper S.A.	263.217	-
Pernuchi S.A.	(367.148)	-
Pongarbel S.A.	642.099	-
Prindex S.A.	171.292	-
	<u>709.459</u>	<u>-</u>

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos otorgados y recibidos con compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento y no generan tasa de intereses porque se estima liquidarse y regularizarse en terminos corrientes.

20. Capital social

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el capital social de la Compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

21. Reserva Legal

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

22. Aporte para futuro aumento de capital

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, mediante autorización de la Junta General de Accionistas, se resolvió reconocer un aporte para futuro aumento de capital que se redujo durante el año 2013 en US\$930.000, con la finalidad de realizar un aumento de efectivo apegado a la capacidad y posibilidad de la Compañía.

23. Costo de venta

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un detalle del costo de venta, fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costos Indirectos	159.309	692.531
Costo de urbanización	1.547.689	-
Costo de vivienda	3.341.003	1.093.359
	<u>5.048.000</u>	<u>1.785.890</u>

24. Gastos de venta

El detalle de los gastos de venta, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	41.092	
Aportes al IESS	3.381	
Beneficios sociales	6.426	
Mantenimiento y reparaciones	4	
Alquiler de oficinas e islas	13.092	
Promoción y publicidad	5.676	478
Combustibles y movilización	210	
Gastos de gestión	1.723	
Servicios básicos	1.529	
Notarios y registrador de la propiedad	1.959	
Comisiones por venta	64.011	76.831
	<u>139.102</u>	<u>77.309</u>

25. Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	164.733	108.520
Aportes al IESS	8.150	15.358
Beneficios sociales	13.020	14.410
Planes beneficios empleados		17.409
Honorarios	31.887	9.087
Mantenimiento y reparaciones	17.873	241.287
Alquiler de oficinas e islas	6.757	5.325
Combustibles y movilización	205	-
Seguros y reaseguros	17.664	-
Papelería y suministros	8.589	-
Gastos de gestión	20.258	-
Gastos de viaje	125	-
Servicios básicos	13.154	-
Otros servicios	11.324	-
Impuestos, contribuciones y otros	31.216	-
Servicios administrativos	32.242	74.725
Reembolsos y otros	4.154	-
	<u>381.349</u>	<u>486.121</u>

26. Gastos financieros

Un detalle de los Gastos Financieros, fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses	202.045	-
Comisiones	8.826	-
Otros	6.129	-
	<u>217.000</u>	<u>-</u>

27. Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	266.063	52.865
Cuentas por cobrar a clientes	7	31.321	79.596
Otras cuentas por cobrar	8	343.013	290.050
Partes relacionadas	19	709.459	-
		<u>1.349.856</u>	<u>422.512</u>

Cuentas por Cobrar a clientes.- La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente, no existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada seis meses. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal. Los clientes que se clasifican como "de alto riesgo" se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Esta provisión se determina en



base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

La práctica comercial de la Compañía se basa en una política de riesgo bajo, la cual obliga a efectuar análisis de clientes nuevos individualmente para evaluar su solvencia y determinar si podrán ser sujetos de crédito del BIESS o de otras Instituciones Financieras. De esta manera se garantiza que los promitentes compradores obtengan financiamiento para la compra de sus viviendas. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La Compañía establece como Cartera de Clientes solo los valores que corresponden a las Reservas y/o Promesas de Compra Venta, que en la mayoría de los casos son valores muy bajos respecto del valor total de la casa, pues la mayoría de clientes opta por conseguir casi el 100% de financiamiento a largo plazo con BIESS y/o IFIS para la compra de sus viviendas.

Esta práctica ha disminuido considerablemente los valores de Cartera y ocasiona que no se tengan valores por cobrar con antigüedad, ya que las casas no se entregan mientras no se haya recibido el desembolso por el pago respectivo del BIESS y/o IFI.

Deterioro.- La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

	2013	2012
Vigentes	31.321	
Vencidas de 1 a 30 días		79.596
	<u>31.321</u>	<u>79.596</u>

28. Exposición al riesgo de liquidez

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre de 2013		
	Valor en libros	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses
Préstamos y obligaciones financieras	US\$ 947.401	32.269	32.269	882.863
Cuentas por pagar comerciales	217.521	217.521		
Impuestos por pagar	70.356	70.536		
Otras cuentas y gastos acumulados	1.107.216			1.107.216
	<u>US\$ 2.342.493</u>	<u>320.326</u>	<u>32.269</u>	<u>1.990.079</u>

		31 de diciembre de 2012			
		Valor en libros	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses
Préstamos y obligaciones financieras	US\$	159.822	32.269	32.269	95.284
Cuentas por pagar comerciales		200.062	200.062		
Impuestos por pagar		20.083	20.083		
Otras cuentas y gastos acumulados		875.134			875.134
	US\$	<u>1.255.100</u>	<u>252.414</u>	<u>32.269</u>	<u>970.418</u>

29. Administración de Capital

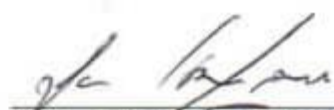
La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

		31 de diciembre	
		2013	2012
Total pasivos		4.508.665	2.775.509
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		(266.063)	(56.865)
Deuda neta ajustada		<u>4.242.602</u>	<u>2.718.644</u>
Total patrimonio		<u>789.106</u>	<u>1.610.485</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>5,38</u>	<u>1,69</u>

30. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.


Jorge Cecilio Marum Ramirez
Gerente General


Briones Pineda Jaime Javier
Contador General