

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

**Estados
Financieros**

**Años Terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012
Con Informe del Auditor Independiente**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Guayaquil, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones significativas, debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías; excepto por lo mencionado en el párrafo cuarto nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de

que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Bases para calificar la opinión

4. Hasta la fecha de este informe, no hemos obtenido respuesta directa a la solicitud de confirmación de los Bancos del Pichincha S. A., Bolivariano C.A., y Guayaquil S.A., con los cuales la Compañía ha mantenido operaciones durante el año 2013, por tal razón no pudimos conocer la eventual existencia de inversiones, préstamos, otros pasivos directos, garantías colaterales, pasivos contingentes, y otros asuntos que pudieran afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos.

Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieron haber sido determinados como necesario si no hubieren existido las limitaciones mencionadas en el párrafo cuarto, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto de énfasis

6. Sin calificar nuestra opinión informamos que:
 - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los sujetos pasivos del impuesto a la renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo al Art. 84 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo y el informe integral de Precios de Transferencia dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la declaración. De otra parte el servicio de Rentas Internas, el 11 de Abril del 2008 emitió la resolución No. 464 publicada en el registro Oficial No. 324 del 25 de Abril del 2008, establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulado superior a US\$ 6,000,000 dólares, deberán presentar el informe integral de precios de transferencia y los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulado comprendido entre US\$ 1,000,000 a US\$ 3,000,000 y cuya proporción del total de operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de los ingresos según el formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%

deberán presentar el anexo de precios de transferencias, en los plazos determinados en el Reglamento.

De acuerdo a la Resolución del Servicio de Rentas Internas No.464 de fecha 24 de Enero del 2013, reformó el contenido del anexo y del informe de precios de transferencias, como sigue: los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3,000,000 deberán presentar al SRI el anexo de operaciones con partes relacionadas.

Los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y del exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 6,000,000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe integral de precios de transferencias.

La obligación de presentar el anexo e informe según los requerimientos establecidos, en la Resolución No.464, no limita en forma alguna a que la Administración, en sus procesos de control, solicite a cualquier contribuyente por cualquier monto y por cualquier tipo de transacción con partes relacionadas, si los precios pactados en dichas transacciones corresponden al principio de plena competencia.

La compañía contrató los servicios para la elaboración de este estudio. Sin embargo, la administración de la Compañía considera que los análisis preliminares permiten concluir que no se requieren provisiones adicionales de impuesto a la renta por la aplicación de dichas normas al 31 de Diciembre del 2013.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emite por separado.


Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-796


C.P.A. Angel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Guayaquil, 28 de abril del 2014

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Estado de Situación Financiera clasificados

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Nota	2013	2012
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	553.897	4.022.647
Activos financieros, mantenidos hasta su vencimiento		-	5.000.000
Cientes y Otras Cuentas por Cobrar, neto	6	1.188.450	1.169.673
Activos por impuesto corriente	7	3.120.472	676.929
Inventarios	8	9.766	-
Otros Activos Corrientes		2.448	-
Total activos corrientes		4.875.032	10.869.249
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	9	25.077.377	6.350.703
Activos por impuestos diferidos	7	154	1.334
Total activos no corrientes		25.077.531	6.352.037
Total de activos		29.952.563	17.221.285
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Proveedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	10	277.585	31.496
Pasivos Acumulados	11	10.527	131.067
Pasivos por impuesto corriente	7	68.962	21.258
Ingresos Diferidos	12	700.412	59.011
Total pasivos corrientes		1.057.486	242.833
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	10.000.000	10.000.000
Cuentas por Pagar Relacionadas	14	15.287.500	3.387.500
Total pasivos no corrientes		25.287.500	13.387.500
Total pasivos		26.344.986	13.630.333
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	15	50.000	50.000
Aporte para Futuras Capitalizaciones	16	3.545.682	3.545.682
Otras Reservas		1.662	-
Resultados Acumulados	17	10.232	(4.729)
Total patrimonio de los accionistas		3.607.576	3.590.953
Total pasivo mas patrimonio		29.952.563	17.221.285


Ing. Leticia Macias Zambrano
Representante Legal


Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.
Estado de Resultados Integrales por función
Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Nota	2013	2012
Ingresos de actividades Ordinarias	18	1.546.010	510.768
Utilidad bruta en ventas		1.546.010	510.768
Otros Ingresos	19	164.377	56.567
Gastos de operacionales			
Gastos de administración	20	(897.742)	(8.361)
Gastos de Ventas	20	(787.054)	(434.440)
Utilidad en operación		25.592	124.535
Gastos Financieros			
Gastos financieros	20	(481)	(130.598)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		25.110	(6.063)
Participación trabajadores		(3.767)	-
Impuesto a la Renta	7	(4.720)	1.334
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		16.624	(4.729)


 Ing. Leticia Macías Zambrano
 Representante Legal


 Ing. Holger Riccio Borbor
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio, Neto****(Expresados en dólares)**

Años terminados en Diciembre 31,	2013	2012
Capital social		
Saldo inicial y final	50.000	50.000
Aporte para Futuras Capitalizaciones		
Saldo inicial	3.545.682	-
Aporte accionistas	-	3.545.682
Saldo final	3.545.682	3.545.682
Otras Reservas		
Saldo inicial	-	-
Apropiación de Resultados Acumulados	1.662	-
Saldo final	1.662	-
Utilidades acumuladas		
Saldo inicial	(4.729)	-
Transferencia a Otras Reservas	(1.662)	-
Utilidad (Pérdida) neta	16.624	(4.729)
Saldo final	10.232	(4.729)
Total patrimonio de los accionistas	3.607.576	3.590.953



Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal



Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo Recibido de Clientes	2.168.633	414.610
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.484.719)	(1.269.335)
Efectivo procedente del pago de impuestos	(2.400.559)	(651.434)
Efectivo recibido por intereses y otros ingresos	164.377	56.567
Efectivo pagado por intereses y comisiones	(481)	(130.598)
Otras entradas y salidas de Efectivo	(1.268)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(1.554.016)	(1.580.190)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo recibido (utilizado) para realizar Inversiones	5.000.000	(5.000.000)
Efectivo pagado en la construcción de edificaciones	(17.514.518)	(4.866.257)
Efectivo utilizado para la adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	(1.300.216)	(236.155)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(13.814.734)	(10.102.412)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de instituciones financieras, neto	-	10.000.000
Efectivo recibido comon aporte de capital	-	3.545.682
Efectivo recibido de relacionadas locales	11.900.000	2.141.818
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	11.900.000	15.687.500
Disminución (Incremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3.468.751)	4.004.898
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4.022.647	17.748
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	553.897	4.022.646



Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal



Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2013	2012
Utilidad (Pérdida) Neta	16.624	(4.729)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	88.060	-
Gasto impuesto a la renta	4.720	-
Gasto participacion de trabajadores	3.767	-
Activos por impuestos diferidos	1.180	(1.334)
Otras partidas de Ajustes	-	746
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Incremento en Clientes y Otras cuentas por cobrar	(18.778)	(96.158)
Incremento en Activos por Impuestos Corrientes	(2.448.263)	(651.434)
Incremento en Inventarios	(9.766)	-
Incremento en Otros Activos	(2.448)	-
Incremento en Proveedores y Empleados	763.183	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	47.705	(827.280)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(1.554.016)	(1.580.189)



Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal



Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil el 28 de abril del 2011, aprobada su constitución por parte de la Superintendencia de compañías el 3 de mayo del 2011 según resolución No. **SC.IJ.DJC.G.11.0002715** e inscrita en el registro mercantil con fecha 9 de mayo de ese año bajo la razón social "INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.".

Su objeto social principal está relacionado a la rama inmobiliaria esto es la compra, venta o alquiler de toda clase de bienes raíces así como promociones, avalúos y desarrollo de proyectos inmobiliarios. La compañía es la propietaria del Centro Comercial Mall El Fortín, ubicado al norte de la ciudad de Guayaquil.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los estados financieros se describen en la nota 4.

2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

(a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de Enero del 2013

Enmiendas a NIIF		Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 - Presentación de estados financieros		
Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.		01 de Julio de 2012
NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar		
Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones		01 de Enero de 2013

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, NIIF 11: Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades. Emitidas en junio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.	01 de Enero de 2013
Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 27 - Estados financieros separados Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.	01 de Enero de 2013
NIIF 10 - Estados financieros consolidados Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.	01 de Enero de 2013
NIIF 11 - Acuerdo conjuntos Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.	01 de Enero de 2013
NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros	01 de Enero de 2013

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
--------	---

relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.

NIIF 13 - Medición de valor razonable 01 de Enero de 2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

NIC 19 - Revisada: Beneficios a empleados 01 de Enero de 2013

Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

(b) Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes a partir del 2014, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
------------------	--

NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación 01 de enero de 2014

Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 36 - Deterioro del valor de los Activos : 01 de enero de 2014

Emitida en mayo de 2013. Requiere información a revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.

NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición 01 de enero de 2014

Emitida en junio de 2013. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 - Instrumentos financieros Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.	01 de enero de 2015
NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIIF 10: Estados Financieros Consolidados y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en octubre de 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	01 de Enero de 2014.
Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 1 - Presentación de estados financieros. Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3era columna de balance.	01 de Enero de 2013.
NIC 16 - Propiedades, maquinaria y equipos. Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.	01 de Enero de 2013.
NIC 32 - Presentación de Instrumentos Financieros Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.	01 de Enero de 2013.
NIC 34 - Información Financiera Intermedia Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	01 de Enero de 2013.

Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
------------------	--

CINIIF 21: Gravámenes

Emitida en mayo de 2013. Es una interpretación de la NIC 37 01 de Enero de 2014 Provisiones, Pasivos contingentes y Activos contingentes, esta interpretación considera cómo una entidad debe contabilizar cuentas por pagar por gravámenes establecidos por los gobiernos, que no sean impuestos o la renta, plantea cuándo la entidad debe reconocer un pasivo por el pago de un gravamen.

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2013, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2014; sin embargo, se estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados, excepto si se difieren en el otro resultado integral como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversiones netas cualificadas inferior a tres meses.

Las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio relativas a préstamos, efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias en la línea de "Ingresos o gastos financieros". El resto de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio se presentan como "Otras ganancias / (pérdidas) netas".

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.6 Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”.

La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente manera:

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

(b) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en que ocurra.

(c) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.7 Deterioro de activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis

pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.8 Activos por impuestos corrientes

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los 5 ejercicios posteriores.

2.9 Propiedad, Planta y Equipo

2.9.1 Medición en el Momento del Reconocimiento

Las partidas de propiedades planta y equipo son registradas inicialmente a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

2.9.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. El deterioro, los valores residuales y la vida útil de las propiedades se revisan y ajustaran, de ser necesario de forma anual, a la fecha final de los estados financieros. La administración considera que el valor residual de estos bienes es irrelevante para los estados financieros en su conjunto.

2.9.3 Método de Depreciación y Vidas Útiles

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Equipos y Maquinarias	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Equipos de Comunicación	10%

Equipos de Computación	33,33%
Vehículos	20%

2.10 Proveedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.11 Provisiones

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una situación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Obligaciones con Instituciones Financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.13 Participación de Trabajadores

La Compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.14 Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta está conformado por las obligaciones legales existente sobre las ganancias obtenidas en el periodo que se reporta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando este se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del periodo que se reporta.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contra prestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos después de haber entregado el bien o el servicio, bajo el método del devengo, en caso de recibir anticipos de clientes, estos son registrados como pasivos hasta que cumplan las condiciones para su reconocimiento.

2.15.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente ya la tasa de interés efectiva aplicable, la cuál es la tasa de descuento.

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.17 Intereses

Los costos por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costos por intereses susceptibles de capitalización.

2.18 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y **equivalentes** de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de **fuentes de financiamiento** comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como **empresa** en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de **determinar** el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso en forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Cajas		
Caja General Cartera	543	37.500
Total Cajas	543	37.500
Bancos Nacionales		
Banco Bolivariano C.A.	189.112	465.765
Banco del Pichincha C.A.	248.064	-
Banco de Guayaquil S.A.	116.178	19.383
Total Bancos	553.354	485.147
Inversiones Temporales		
Inversiones Temporales Banco de Guayaquil S.A.	-	3.500.000
Total Inversiones Temporales	-	3.500.000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	553.897	4.022.647

Al 31 de diciembre del 2013, representa valores en efectivo en Caja y valores disponibles en los Bancos de Guayaquil S.A., Pichincha C.A., y Bolivariano C.A.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Clientes y otros cuentas por cobrar, neto		
Clientes (1)	163.561	107.549
Otras cuentas por cobrar	13.110	-
Anticipos a Proveedores (2)	1.011.779	1.006.898
Intereses por Cobrar Inversiones	-	55.226
Total Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	1.188.450	1.169.673

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro principalmente por los servicios de arriendo de locales en el nuevo Centro Comercial "Mall El Fortín". Al 31 de

Diciembre del 2013 y 2012, la Administración de la compañía no cree necesario constituir una provisión de cuentas incobrables porque considera que sus cuentas por cobrar son recuperables.

- (2) Corresponden principalmente a valores anticipados a la compañía ETINAR por la construcción del Centro Comercial "Mall El Fortín"

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Activos del Impuesto Corriente			
Crédito Tributario IVA por adquisición		2.856.709	602.071
Crédito Tributario por retenciones de IVA		123.887	40.974
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta		139.876	33.884
Total Impuestos Activos	(1)	3.120.472	676.929
Pasivos del Impuesto Corriente			
Retenciones en la Fuente IR por Pagar		45.846	19.598
Retenciones IVA por Pagar		23.116	1.660
Total Impuestos Pasivos	(2)	68.962	21.258
Total Impuestos Activo(Pasivo) Neto		3.051.510	655.671

- (1) Corresponden a créditos tributarios IVA no compensados por las adquisiciones de bienes y servicios; y, retenciones en la fuente del impuesto a la renta no compensadas y que al cierre del 2013 no ha caducado su derecho de compensación y/o reclamo.

- (2) Corresponde a los valores pendientes de pago de retenciones de IVA y Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta del mes de diciembre que serán cancelados en Enero del 2014.

7.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El gasto por impuesto a la renta consiste de lo siguiente:

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.
Notas a los Estados financieros

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Gasto Impuesto a la Renta Corriente	4.720	-
Gasto o Ingreso del impuesto diferido relacionados con el origen y reverso de diferencias temporarias	(1.180)	1.334
Gasto Impuesto a la Renta Corriente y Diferido	3.540	1.334

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

Utilidad Gravable	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Utilidad antes de Impuesto a la renta	21.344	(6.063)
Mas (menos) partidas de Conciliación:		
Gastos No Deducibles	111	-
Amortización Pérdidas Tributarias	(5.364)	
Utilidad Gravable	16.091	(6.063)
Gasto Impuesto a la Renta Corriente	4.720	-
Diferencia Temporal Deducible del Periodo	(1.180)	1.334
Gasto (Ingreso) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido	3.540	1.334

Una conciliación entre el impuesto a la renta Causado y el la provisión por impuesto a la renta a pagar y/o crédito tributario de Impuesto a la Renta es como sigue:

CREDITO TRIBUTARIO DE IMPUESTO A LA RENTA	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Impuesto a la Renta Causado	3.540	-
Menos:		
Retenciones en la Fuente Efectuadas	(109.532)	(33.884)
Crédito Tributario Años Anteriores	(33.884)	-
Crédito Tributario a Favor de la Empresa	(139.876)	(33.884)

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 22% (23% en el 2012) sobre las utilidades tributarias. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% (13% en el 2012) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año y el saldo 22% (23% en el 2012) del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código Orgánico de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta a partir del año 2013 se fija en el 22%.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las Inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

7.3 Saldo de Impuestos Diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.
Notas a los Estados financieros

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Diferencias Temporarias Deducibles		
Saldos al principio del año	1.334	-
Amortización de Pérdidas Tributarias 2012	(1.180)	1.334
Saldo al Final del año activos por impuesto diferido	154	1.334
 Diferencias Temporarias Imponibles		
Saldos al principio y final del año	-	-
 Activo (Pasivo) por Impuesto Diferido	154	1.334

7.4 Tasa Efectiva

Al 31 de diciembre del 2013, 2012 las tasas efectivas por impuestos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Utilidad para Provisión antes de Impuesto a la Renta	21.344	-
Impuesto a la Renta Corriente y Diferido	3.540	-
Tasa Efectiva del Impuesto	16,59%	-

7.5 Variación de la Tasa Efectiva

Al 31 de diciembre del 2013, 2012 las tasas efectivas variaron en:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Tasa Impositiva Legal	22%	23%
Diferencias Permanentes (GND), corrección y reverso de I.D.	-5,41%	-
Tasa Efectiva del Impuesto	16,59%	-

8. INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Inventarios		
Importación en Tránsito	9.766	-
Total Inventarios	<u>9.766</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a las importaciones de árboles que serán destinados para el Centro Comercial "Mall El Fortín"

9. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012	Tasa Anual Depreciación
Propiedad, Planta y Equipo			
Terrenos	1.165.012	1.165.012	
Muebles y Enseres	4.518	-	10%
Equipos de oficina	172.514	-	10%
Equipos de computación y software	71.957	618	10%
Equipos de comunicación	3.165	-	10%
Maquinarias y Equipos	1.217.536	183.600	33%
Vehículos	14.743	-	20%
Construcciones en proceso (1)	22.515.991	5.001.473	
	<u>25.165.437</u>	<u>6.350.703</u>	
(Menos) Depreciación Acumulada	(88.060)	-	
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>25.077.377</u>	<u>6.350.703</u>	

1) Corresponde a los avances de obra Etapa II de la edificación del Centro Comercial "Mall EL Fortín"

El movimiento del costo y la depreciación acumulada es como sigue:

Costo:	2013	2012
Saldo al 1 de Enero	6.350.703	1.248.291
Adiciones, netas	18.814.734	5.102.412
Saldo Final	<u>25.165.437</u>	<u>6.350.703</u>

Depreciación Acumulada:	2013	2012
Saldo al 1 de Enero	-	-
Adiciones, netas	88.060	-
Saldo Final	<u>88.060</u>	<u>-</u>

10. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar, neto		
Proveedores locales	275.717	31.219
Obligaciones con el IESS	1.868	277
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar (1)	277.585	31.496

(1) Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores locales por la adquisición de bienes, propiedades, planta y equipos, servicios, etc.; y las obligaciones por pagar ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

11. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Pasivos Acumulados		
Remuneraciones Adicionales (1)	10.527	470
Intereses por Pagar	-	130.598
Total Pasivos Acumulados	10.527	131.067

(1) Corresponden a las provisiones por Remuneraciones Adicionales de Ley pendientes de pago al 31 diciembre del 2013.

12. INGRESOS DIFERIDOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Ingresos Diferidos		
Derechos de Llave (1)	700.412	59.011
Total Ingresos Diferidos	700.412	59.011

(1) Corresponden a valores entregados por concepto de derechos de llave al momento de la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Mall El Fortín".

Estos valores se devengarán durante el tiempo de la concesión de los locales comerciales por parte de los co-propietarios.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Obligaciones financieras		
JP Morgan Chase Bank N.A. (1)	10.000.000	-
Total obligaciones financieras	10.000.000	-
Menos porción corriente del		
Pasivo a Largo Plazo	-	-
Total obligaciones financieras L/P	10.000.000	-

- (1) Corresponde a un préstamo otorgado por el JP Morgan Chase Bank N.A., para capital de trabajo, con una vigencia del 16 de enero del 2013 al 18 de Julio del 2017 con una tasa libor a 6 meses con un margen del 6.70% anual, con pagos semestrales y durante los primeros 4 pagos solo se pagará interés y no capital.

14. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Cuentas por Pagar Relacionadas		
Almacenes La Ganga RCA S.A.	15.287.500	3.387.500
Total Cuentas por Pagar Relacionadas	15.287.500	3.387.500

- (1) Corresponden a valores entregados como capital de trabajo para la construcción del Centro Comercial "Mall El Fortín". Estos valores se encuentran soportados en un contrato de préstamo entre Almacenes La Ganga e Inmobiliaria Periconstruct S.A. y que asciende a US\$16,000,000, los cuales serán desembolsados de acuerdo a las necesidades del proyecto. La tasa de interés sobre estos desembolsos será del 7.5% anual con una plazo de 8 años con 5 de gracia, de los cuales en los tres primeros años serán de capital más interés y los otros dos años solo capital.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 50.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una; siendo sus accionistas el Sr. Carlos Eduardo García Fuentes con el 99.99% y la Sra. María Victoria García Baquerizo con el 0.01% que corresponden a 49,999 y 1 acción respectivamente.

16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2013 existen valores entregados por los accionistas que ascienden a US\$3,545,682 pendientes de ser capitalizados y que se encuentran debidamente soportado con Acta de Junta General de Accionistas.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de los resultados acumulados, están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

18. INGRESOS OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Servicios de Arriendo (1)	2.017.107	524.768
Devoluciones en Ventas (2)	(471.097)	(14.000)
Total de Ingresos por Actividades Ordinarias	1.546.010	510.768

(1) Los ingresos de actividades ordinarias obtenidos por la compañía corresponden a los arriendos por la concesión de los locales comerciales en el Centro Comercial "Mall El Fortín"

(2) Corresponden a notas de crédito emitidas por la facturación de derechos de llave facturados inicialmente en su totalidad y no de acuerdo al devengado.

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Otros Ingresos		
Otros Ingresos	39.581	1.342
Intereses Financieros	124.796	55.226
Total Otros Ingresos	164.377	56.567

Los otros ingresos corresponden principalmente a Intereses Financieros devengados en Inversiones mantenidas en el Banco Bolivariano y Guayaquil.

La compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, decidió no compensar los intereses ganados en la inversión que mantenía en instituciones financieras locales con los intereses capitalizados en la construcción del Centro Comercial "Mall el Fortín", producto del préstamo realizado por el JP Morgan Chase Bank N.A., de conformidad con lo estipulado en la Norma Internacional de Contabilidad "NIC 23 Costo por préstamos"

20. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Gastos Operacionales		
Gastos Administrativos	897.742	8.361
Gastos de Ventas	787.054	434.440
Gastos Financieros	481	130.598
Total Gastos Operacionales	1.685.277	573.399

Durante el año 2013, la Compañía decidió capitalizar los intereses generados por los préstamos financieros adquiridos con el JP Morgan Chase Bank N.A.; estos recursos están siendo utilizados en la construcción del Centro Comercial Mall El Fortín; motivo por el cual, los intereses generados serán capitalizados hasta que éste activo se encuentre apto para su uso, de conformidad con lo estipulado en la Norma Internacional de Contabilidad "NIC 23 Costo por préstamos". La Compañía para el año 2012 no decidió aplicar el tratamiento contable dispuesto en dicha Norma Internacional de Contabilidad.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía es objeto de realizar un estudio de precios de transferencia. Dicho estudio constituye una base para **determinar** si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC 13-00011 el 16 de enero del 2013, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia:

Deben **presentar** ante el SRI el anexo de precios de transferencia (APT) los **contribuyentes** que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$3,000,000.

Informe Integral de Precios de Transferencia:

Deben **presentar** ante el SRI el Informe de Precios de Transferencia (IPT) los **contribuyentes** que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$6,000,000.

Las operaciones de la Compañía con sus partes relacionadas durante el año 2013 y 2012, superaron los importes acumulados antes mencionados.

22. PROCESO DE REGULARIZACIÓN ORGANISMOS DE CONTROL

La Compañía se encuentra en proceso de regularización de los requisitos requeridos por la Unidad de Análisis Financieros (UAF); con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las resoluciones que para el efecto ha emitido el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos a través de la Unidad de Análisis Financieros (UAF).

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Abril del 2014 y serán presentados a los Accionistas y Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de este informe (28 de abril del 2014), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros.