

INMOPANORAMA S.A.

Informe de Auditoria
Al 31 de Diciembre del 2013

INDICE

Opinión de los Auditores Independientes	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6- 7
Notas a los Estados Financieros	8- 22

INFORME DE LOS AUDTORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOPANORAMA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOPANORAMA S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o prácticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.). Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **INMOPANORAMA S.A.**, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía **INMOPANORAMA S.A.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o prácticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOPANORAMA S.A.**, al 31 diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.
6. Los balances al 31 de diciembre del 2012, que se presentan adjuntos son con fines comparativos. Esta fue nuestra primera auditoría a los Estados Financieros de la Compañía y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los Estados Financieros del año precedente para permitirnos determinar si los Principios de Contabilidad han sido aplicados uniformemente.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOPANORAMA S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2013, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Junio 25 del 2014

Rosero Carrera G.
Rég. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74
Registro Nacional de Contadores No. 63

Germán Carrera G.
C.P.A. Germán Carrera G.
SOCIO
Registro No. 10.955

INMOPANORAMA S.A.
BALANCE GENERAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	2013	2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	346.139,49	28.544,24
Cuentas por Cobrar Comerciales	4	31.559,88	2.029,85
Inventarios	5	392.831,43	343.943,23
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	6	339.132,46	211.184,22
Total Activo Corriente		1.109.663,26	585.701,54
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad Planta y Equipo	7	3.566.758,62	1.700.510,06
Propiedades de Inversión	8	1.110.879,67	1.110.879,67
Total Activo no Corriente		4.677.638,29	2.811.389,73
TOTAL ACTIVO		5.787.301,55	3.397.091,27
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Obligaciones Financieras	9	5.065.044,79	3.122.497,50
Cuentas por Pagar	10	12.778,95	1.381,14
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	11	701.295,34	263.574,39
Total Pasivo Corriente		5.779.119,08	3.387.453,03
PASIVO NO CORRIENTE:			
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	13		
Capital Social		10.000,00	10.000,00
Resultados Acumulados Años Anteriores		(361,76)	(308,48)
Resultados del Ejercicio		(1.455,77)	(53,28)
Total Patrimonio de los Accionistas		8.182,47	9.638,24
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.787.301,55	3.397.091,27

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOPANORAMA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	2013	2012
Ventas		4.802,46	1.828,70
Costo de Ventas		(4.120,96)	(1.331,84)
Utilidad Bruta en Ventas		681,50	496,86
GASTOS DE OPERACION:			
Gastos de Operación		11.884,40	550,14
Total Gastos de Operación		11.884,40	550,14
Pérdida Operacional		(11.202,90)	(53,28)
OPERACIONALES:			
Otros Ingresos (Gastos) Netos		9.747,13	-
Total Otros Gastos No Operacionales		9.747,13	-
PERDIDA INTEGRAL DEL EJERCICIO			
Pérdida por Acción		(0,15)	(0,01)

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INNOVORAMA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS EJERC. ANTERIORES	RESULTADOS DEL TOTAL EJERCICIO
Saldo al 1 de Enero del 2012	10.000,00	(308,48)	-
Pérdida Neta del Ejercicio		(53,28)	(53,28)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	10.000,00	(308,48)	(53,28)
Transferencia a Resultados Acumulados		(53,28)	53,28
Pérdida Neta del Ejercicio		(1.455,77)	(1.455,77)
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	10.000,00	(361,76)	(1.455,77)

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financiero

INMOPANORAMA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Valores Recibidos de Clientes	4.802,46	1.828,70
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(232.210,82)	(527.073,24)
Otros (Gastos) Ingresos Netos	9.747,13	-
 Efectivo Proveniente (Utilizado) en Actividades de Operación	 (217.661,23)	 (525.244,54)
EFFECTIVO USADO EN INVERSIONES:		
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo (Obras en Construc.)	(1.866.248,56)	(1.700.510,06)
Adquisición de Propiedades de Inversión	-	(1.110.879,67)
 Efectivo Usado en Actividades de Inversión	 (1.866.248,56)	 (2.811.389,73)
EFFECTIVO EN FINANCIAMIENTO		
Efectivo Recibido de Obligaciones Financieras	2.033.000,00	3.017.000,00
Efectivo (Pagados) Recibidos por Intereses de Oblig. Financieras	(90.452,71)	105.497,50
Efectivo Recibido por Anticipos de Clientes	458.957,75	232.986,49
 Efectivo Provisto por las actividades de financiamiento	 2.401.505,04	 3.355.483,99
 Aumento del Efectivo	 317.595,25	 18.849,72
Efectivo al Inicio del año	28.544,24	9.694,52
 EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES DE EFECTIVO	 <u>346.139,49</u>	 <u>28.544,24</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOPANORAMA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación.../)
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida Integral del Ejercicio	(1.455,77)	(53,28)
Ajustes para Conciliar el en efectivo		
Utilizado en Operaciones:		
Depreciación		
VARIACION EN ACTIVOS:		
Aumento de Inventarios	(48.888,20)	(343.943,23)
Aumento en Gastos Pagados por Anticipado y Otras Cuentas por Cobrar	(157.478,27)	(213.214,07)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento en Cuentas por Pagar	11.397,81	1.378,14
(Disminución) Aumento en Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(21.236,80)	30.587,90
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(217.661,23)</u>	<u>(525.244,54)</u>

INMOPANORAMA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

INMOPANORAMA S.A., es una entidad privada, constituida en la República del Ecuador mediante escritura pública celebrada el 30 mayo del 2011, en la ciudad de san Francisco de Quito ante el Notario Tercero Suplente mediante Resolución No. SC.II.DJC.Q.11.002567 la Superintendencia de Compañías del 13 de Junio del 2011 aprueba la constitución de **INMOPANORAMA S.A.**. Inscrita en Registro Mercantil el 22 de junio del 2011.

El objeto social de la compañía es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, estudios de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

a. **Bases de Presentación de los Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (Pymes), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (Pymes) NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (Pymes) vigentes, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyendo el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes de efectivo.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES **(Continuación...)**

c. Documentos y Cuentas por Cobrar Comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos 8º en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Para el ejercicio presente, en base a la NIC 18 de INGRESOS, no se reconoce como ingreso todavía, pues no existe la transferencia legal de la misma, los valores recibidos se consideran únicamente como anticipos; la norma establece que un ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Esta Norma identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos ordinarios sean reconocidos.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

d. Provisión por Cuentas Incobrables

La Normativa prevee, de existir evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

e. Inventarios

Los inventarios son los bienes para ser vendidos o usados en el curso normal del negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de “promedio ponderado”, el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES (Continuación...)

f. Propiedad Planita y Equipo (Sección 17 NIIF para PYMES)

Reconocimiento y Medición.-

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (medición al momento de su reconocimiento párrafo 17.9) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (medición posterior al reconocimiento inicial párrafo 17.15).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su intencionado y los procesos de desmantelar y remover los ítems, y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Los gastos financieros se activarán cuando se realicen inversiones significativas en propiedad, planta y equipo, y estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho activo.

Cuando las partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipo posean vidas útiles diferentes entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipo, son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos, y son reconocidas netas dentro de “otras ganancias (pérdidas)” en el resultado.

Costos Posteriores.-

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos, es reconocido su valor a resultados, las piezas importantes reemplazadas en activos cuantitativos serán activados en los libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte de la propiedad, planta y equipo, y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipo, serán reconocidos en el resultado cuando estos ocurran. Los costos de mantenimiento importantes de los activos, se activarán en la medida que generen beneficios futuros a favor de la empresa y estos mantenimientos tengan un largo plazo de duración. En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES **(Continuación...)**

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el período en el que se incurre en ellos, excepto aquellos préstamos en que se incurriría para la construcción de edificaciones o maquinarias en la cual se aplicaría el tratamiento de la NIC 23 costos de los préstamos.

Depreciación y Vidas Útiles.-

La depreciación será reconocida en resultados en base de línea recta, a excepción de aquellos activos que requieran otro tipo de medición de la vida útil. La vida útil de los componentes de activo, se medirán en medida que reflejen de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente y se ajustarán de ser necesarios. Las vidas útiles para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Grupos de activos	Años estimados de vidas útiles en años
Edificios e Infraestructuras	20 a 60 años
Instalaciones	3 a 20 años
Maquinaria y Equipo	3 a 35 años
Vehículos	10 a 25 años
Otros Activos fijos	2 a 15 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cierre del ejercicio para asegurar, la consistencia del método y de que la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida útil de las partidas de Propiedad, planta y equipo. Las Obras en Construcción, representan un proyecto de vivienda temporal de la empresa, que se encuentra en construcción y se registra al costo, esto incluye, el costo de construcción y otros costos indirectos, el que por decisión de Accionistas será vendido. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos, en relación a los terrenos son activos disponibles para la venta.

Cuando se venden o retiran los activos, se eliminan su costo y deprecian, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integral.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES (Continuación...)

g. Activos Arrendados (Sección 20 NIIF para las PYMES)

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y los riesgos que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Los contratos de arrendamiento que transfieren a Inmopanorama S.A. sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos arrendados, se clasificarán y valorizarán como arrendamientos financieros y en caso contrario se registrarán como un arrendamiento operativo.

Los Impuestos diferidos se calculan bajo el método del Estado de Situación Financiera, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios, y aplicar a dichas diferencias las tasas de impuesto a la renta. El pasivo tributario por impuesto a la renta se determina de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes.

h. Deterioro de los Activos

Activos Financieros (Sección 11 Instrumentos Financieros)

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación de los estados financieros (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con los activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

Deterioro de Activos no Financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos, para determinar si existe algún indicio tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdidas de valor.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES (Continuación...)

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar en su caso, el monto del castigo necesario a ser registrado. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo UGE a la cual el activo pertenece.

En el caso de que importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

i. Provisiones (Sección 21 NIIF para las PYMES párrafo 21.4)

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que corponen beneficios económicos, para liquidar la obligación, y.
- El importe de la obligación puede ser estimado de forma fiable.

j. Cuentas Comerciales a Pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Si se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que estás en línea con la práctica de mercado.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES (Continuación...)

k. Beneficios a los Empleados (Sección 28 NIIF para los PYMES)

Una entidad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que estos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa.

- Como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como una contribución a un fondo de beneficios para los empleados.
- Como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad planta y equipo, indemnizaciones por años de servicio.

Beneficios a los empleados a corto plazo:

Ejemplos:

Los beneficios a corto plazo a los empleados comprenden partidas tales como las siguientes:

- Sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social
- Ausencias remuneradas a corto plazo (tales como las ausencias anuales remuneradas o las ausencias remuneradas por enfermedad) cuando se espere que tengan lugar dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios relacionados.
- Participaciones en ganancias o incentivos pagaderos dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes; y
- Beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvenciones)

l. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de este patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES (Continuación...)

El proceso de construcción desarrollado e iniciado y proyectado hasta el dos mil catorce, ha llevado a que, sus costos y gastos tengan un proceso activación, en razón de no existir ningún ingreso, toda vez que no existe ninguna transacción por venta, los valores ingresados a la empresa provienen exclusivamente por compromisos por separaciones de casas, por lo que no se genera ninguna transferencia formal, ni legal de ningún bien para que exista el reconocimiento de un ingreso, Normativa expuesta en la NIC 18; ni tampoco lo expuesto en la NIC 11, para los contratos de construcción, a precios fijos, se reconozcan en base al porcentaje de realización o el del margen sobre el costo, que se reconoce, tomando como referencia los costos recuperables incurridos en el periodo, más el margen de ganancia respectivo.

m. Reconocimiento de Costos y Gastos

Administrativamente y con el fin de mantener uniformidad con los requerimientos que lo hacen los organismos de Control, se ha realizado la clasificación contable en dos tipos Gastos de Ventas y Gastos de Administración, los mismos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Todos los costos incurridos, serán pagados mediante cheques, igual que los anticipos a contratistas, proveedores de materiales, aprobaciones, permisos y más exigencias que los organismos de control lo exigen. A esto se debe añadir la adquisición de, cerámica y baños que constan en inventarios que en su momento serán parte del costo de la obra y por ende de la valoración individual de cada casa.

n. Pérdida Neta por Acción

La pérdida neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

(Espacio en Blanco)

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El resumen de Efectivo y Equivalentes de Efectivo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Caja	1.100,00	1.100,00
Bancos	95.039,49	27.444,24
Inversiones Temporales (i)	<u>250.000,00</u>	-
Total	<u>346.139,49</u>	<u>28.544,24</u>

- (i) Las inversiones temporales corresponde al Certificado de Depósito No. 1093208 en el banco Pichincha operación emitida el 12 de diciembre del 2013, a un plazo de 32 días, con la tasa del interés del 5,00%. con vencimiento el 13 de enero del 2014.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El resumen de Cuentas por Cobrar Comerciales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Clientes:		
Relacionados	30.000,00	-
No Relacionados	1.559,88	2.029,85
	<u>31.559,88</u>	<u>2.029,85</u>
Provisión Incobrables (i)	-	-
Total	<u>31.559,88</u>	<u>2.029,85</u>

- (i) La Administración de la compañía no ha considerado apropiado efectuar la provisión de cuentas por cobrar correspondientes al año auditado.

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 5. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Mercaderías	392.831,43	343.943,23
Total	<u>392.831,43</u>	<u>343.943,23</u>

Corresponden a Grifería y Similares, Cerámica, Baldosa y Porcelanato, Piso Flotante y Parquet Sanitarios y otros de Baño, inventarios a ser consumidos en la construcción de los proyectos

Que la empresa inicia.

NOTA 6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Anticipos Proveedores	338.656,43	207.645,93
Otras Garantías	455,74	3.520,00
Crédito Tributario	(ii)	20,29
		18,29
Total	<u>339.132,46</u>	<u>211.184,22</u>

(ii) Ver Nota 12

(Espacio en Blanco)

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedades Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Obras en Construcción		
Proyecto Panorama Gardens (iii)	3.566.758,62	1.700.510,06
Total	3.566.758,62	1.700.510,06

(iii) El movimiento de las Obras en Construcción, es el siguiente:

PROYECTO PANORAMA GARDENS	Saldo Inicial 31-dic-12	MOVIMIENTO Adiciones	MOVIMIENTO Retiros	Saldo Final 31-dic-13
Cerramientos	61.160,01	17.447,26	-	78.607,27
Red de alcantarillado	208.082,61	-	-	208.082,61
Red de agua potable	-	2.200,00	-	2.200,00
Red telefonía y eléctricas	-	12.795,85	-	12.795,85
Preliminares	132.924,02	51.070,12	35.194,00	148.800,14
Movimientos de tierra	-	7.318,87	-	7.318,87
Cimientos	60.000,00	26.711,63	-	86.711,63
Estructura	-	290.632,99	-	290.632,99
Contrapisos	-	29.562,22	-	29.562,22
Revestimientos	-	91.462,95	-	91.462,95
Recubrimientos de paredes	-	17.635,16	-	17.635,16
Cielos rasos y tumbados	-	7.408,46	-	7.408,46
Carpintería de madera	-	203,57	-	203,57
Ventanería	-	21.975,00	-	21.975,00
Cerámica	-	19.785,00	-	19.785,00
Pinturas y emplazas	-	31.510,18	130,00	31.380,18
Piezas sanitarias	-	91,34	-	91,34
Áreas exteriores	-	2.447,67	1.711,80	735,87
Ins. Sanitarias y agua potable	-	90.352,11	-	90.352,11
Instalaciones eléctricas	-	7.675,85	-	7.675,85
Varios	-	127.759,16	2.074,08	125.685,08
Revisión y Limpieza	55.720,44	9.356,68	4.218,38	60.858,74
Gastos generales ADMINISTRACION	132.755,01	127.889,03	127.163,94	133.480,10
Aprobación y permisos	37.980,36	2.004,93	-	39.985,29
Gastos de ventas	74.722,43	83.777,67	5,17	158.494,93
Intereses	-	447.062,20	3.998,56	443.063,64
Impuestos municipales	16.849,68	3.076,64	-	19.926,32
Terreno	808.210,66	-	-	808.210,66
Hormigón	7.504,47	147.025,33	1.463,10	153.066,70
Hierro	24.446,29	130.452,04	-	154.898,33
Pvc y afines	-	581,76	-	581,76
Material eléctrico	1.160,60	14.161,17	0,01	15.321,76
Grifería y similares	-	10.110,33	-	10.110,33
Cerámica, baldosa y porcelanato	-	50.265,76	1.350,00	48.915,76
Muebles de acabado	-	2.818,39	-	2.818,39
Cerámica y seguridad	-	5.986,64	-	5.986,64
Iva aplicado al costo de servicios	59.451,70	103.459,88	405,60	162.505,98
Iva aplicado al costo de bienes	19.541,78	51.008,46	1.119,10	69.431,14
TOTAL	1.700.510,06	2.045.082,30	178.833,74	3.566.758,62

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El resumen de Propiedades de Inversión, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Terreno	1.110.879,67	1.110.879,67
Total	<u>1.110.879,67</u>	<u>1.110.879,67</u>

NOTA 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
<u>Banco Pichincha</u>		
Prestamos:		
Operación 139409300 al 8,50% vcto 04/May/2013		
Operación 141754900 al 8,50% vcto 07/Jun/2013	-	1.577.000,00
Operación 142920300 al 8,50% vcto 20/Jun/2013	-	90.000,00
Operación 148474100 al 8,50% vcto 04/Ago/2013	-	300.000,00
Operación 154051500 al 8,50% vcto 13/Sep/2013	-	100.000,00
Operación 156640900 al 8,50% vcto 13/Oct/2013	-	200.000,00
Operación 161521900 al 8,50% vcto 02/Nov/2013	-	400.000,00
Operación 163186100 al 8,50% vcto 04/Dic/2013	-	250.000,00
GAF Comercial Firmas OP No. 0196311600 al 8,25% vcto 13 de Diciembre del 2014	5.050.000,00	-
Total Banco Pichincha	<u>5.050.000,00</u>	<u>3.017.000,00</u>
Interes Préstamos	15.044,79	105.497,50
Total	<u>5.065.044,79</u>	<u>3.122.497,50</u>

Al 31 de diciembre del 2013 en el Banco Pichincha se registra Garantías por **Time Deposit Panamá**: US \$ 5'591.817,17 y **Certificado Depósito Plazo**: US \$ 117.535,74

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Cuentas por Pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Proveedores Locales	12.778,95	1.381,14
Total	12.778,95	1.381,14

NOTA 11. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Anticipo Clientes (iv)	691.944,24	232.986,49
Beneficios Sociales	924,41	-
IESS por Pagar	279,50	-
Impuestos por Pagar	2.964,72	4.529,41
Accimistas	3.371,77	26.058,49
Garantías Construcción	1.810,70	-
Total	701.295,34	263.574,39

(iv) Corresponden a los anticipos entregados por los clientes del proyecto Panorama Gardens

(Espacio en Blanco)

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 12. PROVISIONES FINALES

Las Provisiones Finales son como sigue:

		Diciembre 31,
		2013
		2012

Participación Trabajadores y Empleados:

Pérdida del Ejercicio	<u>(1.455,77)</u>	<u>(53,28)</u>
-----------------------	-------------------	----------------

15% Participación Trabajadores

Impuesto a la Renta:

Pérdida del Ejercicio	(1.455,77)	(53,28)
(+) Gastos No Deducibles	-	-
(-) 15 % Participación Trabajadores	-	-

Pérdida Sujeta a Amortización en Períodos Siguientes	(1.455,77)	(53,28)
--	------------	---------

22% y 23 % Impuesto a la Renta

Anticip.Determ.Correspond.Ejercic.Fiscal Corriente	-	-
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	-
(-) Retenciones en la Fuente	20,29	-
Saldo a Favor del Contribuyente	(20,29)	-

NOTA 13. PATRIMONIO

El Capital Suscrito y Pagado es de US \$ 10.000,00 constituido por 10.000 acciones cuyo valor nominal es de US\$ 1,00 cada una, la nómina de Accionistas es la siguiente:

ACCIONISTA	No. ACCIONES	VALOR US\$	%
Andre Antonie Nmeir Seif	5.000	5.000,00	50
Pierre Antoine Nmeir Seif	5.000	5.000,00	50
	10.000	10.000,00	100

INMOPANORAMA S.A.

NOTA 14. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables.

NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Junio 25 del 2014), se produjeron eventos cuya emisión de medidas de parte de Organismos del Gobierno que exigían a las empresas inmobiliarias y constructoras a partir del siguiente año 2014 entre otras lo siguiente:

1. El anticipo del comprador ya no irá a manos del constructor sino a una administradora que entregará los dineros a la inmobiliaria cuando demuestre que su proyecto es viable. Así lo estableció vía Reglamento, la Superintendencia de Compañías el 18 de diciembre pasado. Para esto las constructoras deben conformar “encargos fiduciarios” o “fideicomisos”.
2. Otras exigencias incluyen; Que la inmobiliaria debe ser propietaria del terreno donde se construya. Que se construya dentro de los plazos establecidos. No publicitar proyectos no autorizados ni recibir dinero de potenciales compradores.
3. La Declaratoria de Propiedad Horizontal se activara desde que se emita el certificado de conformidad de finalización de la construcción por parte del Municipio.
4. Previamente a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal también será necesario la obtención del permiso de ocupación que otorga el Cuerpo de Bomberos.
5. Desde octubre del 2013 el Municipio de Quito tiene nuevas normas en cuanto a la aprobación de planos que requieren la conformidad de una Unidad de Colaboradora. Esta Unidad fue designada al Colegio de Arquitectos del Ecuador. Este trámite de aprobación toma bastante tiempo obtenerlo llegando en ocasiones a tomar por lo menos tres meses para su aprobación.
6. El gobierno también decreto el requerimiento de un certificado de categorización de impacto ambiental que requiere obtener una ficha de aprobación que obtenerla puede alcanzar alrededor de tres meses de tiempo. Sin dicha ficha ambiental no se puede realizar los planos.

Estos eventos ocurridos a finales del año 2013 y a principios del año 2014, están siendo evaluados por la Administración para ajustar sus operaciones a las nuevas circunstancias.