

## **DKTERRA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

DKTERRA S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida mediante escritura pública otorgada el 4 de agosto del dos mil once, ante el Notario Primero Dr. David Maldonado Viteri, e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de septiembre del 2011.

El objeto social principal de la compañía es participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios, ya sea como promotor, intermediario, comercializador, así como arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles, en apego a lo dispuesto en la normativa ecuatoriana vigente.

La Compañía prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La inflación registrada del 3% por la variación en los índices de precios al consumidor, afecta la comparabilidad de determinados importes contenidos en los estados financieros adjuntos por el año que terminó el 31 de diciembre del 2013. Por esta razón, dichos estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia, principalmente si se los analiza comparativamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

##### **2.1 BASES DE PRESENTACIÓN**

**Bases de presentación y revelación.-** Los estados financieros adjuntos de DKTERRA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

##### **2.2 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

### **Estimados y supuestos**

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

**Arrendamientos operativos.-** Para el funcionamiento de sus operaciones, la Compañía paga un importe por servicios de arrendamiento de sus oficinas y reconoce un gasto a medida que dicho arriendo se ha devengado. La Compañía ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que no retiene para sí los riesgos o derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

**Vida útil de instalaciones, muebles y equipos.-** Las instalaciones, muebles y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía ha determinado que la vida útil actual de los activos responde al patrón esperado de uso futuro de los bienes, consecuentemente la estimación al 31 de diciembre del 2013 es razonable.

**Deterioro de instalaciones, muebles y equipos.-** La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen las instalaciones, muebles y equipos a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

**Obligaciones por beneficios definidos.-** El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina mediante valoraciones actuariales. Las valoraciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

### **2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

## 2.4 INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPOS

**Reconocimiento.-** Se reconoce como instalaciones, muebles y equipos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

**Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de instalaciones, muebles y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las instalaciones, muebles y equipos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

**Medición posterior al reconocimiento:** Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de instalaciones, muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de las instalaciones, muebles y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de instalaciones, muebles y equipos.

**Método de depreciación, vida útil y valor residual.-** El costo de las instalaciones, muebles y equipos se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

La vida útil para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones	10

**Baja de instalaciones, muebles y equipos.-** Las instalaciones, muebles y equipos puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la

AM 9

baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, muebles, enseres y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

**Deterioro.-** Al final de cada período, DKTERRA S.A. evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

## 2.5 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferidos.

**Impuesto corriente.-** Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

**Impuestos diferidos.-** Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponderables o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

## 2.6 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando DKTERRA S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período,

OH P

considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

## 2.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS

**Obligaciones por beneficios definidos.-** El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

**Participación a trabajadores.-** La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

**Vacaciones.-** La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio el final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

## 2.8 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

## 2.9 INGRESOS

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

**Ingresos por prestación de servicios.-** Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

**Ingresos por intereses.-** Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

## 2.10 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

## 2.11 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registradas por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 30 días.

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.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.-** Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

## 2.12 PASIVOS FINANCIEROS

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.-** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros 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.

OM P

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

**Baja de un pasivo financiero.-** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## **2.13 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES**

### **EFFECTIVOS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

#### Normas nuevas

NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

#### Normas enmendadas

NIIF 1	Préstamos del gobierno
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros
NIC 1	Presentación de elementos de otros ingresos comprensivos (Otro resultado integral)
NIC 19	Beneficios para empleados (2011)
NIC 27	Estados financieros separados (2011)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011)
Varios	Mejoramientos a las NIIF emitidas en mayo del 2012

#### Interpretaciones nuevas

CINIIF 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto
-----------	---

CA P

**DISPONIBLES PARA ADOPCIÓN TEMPRANA PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas nuevas o enmendadas</u>		Efectiva a <u>partir de</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para re-emitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y medición	Enero 1, 2015
	Adiciones a la NIIF para la contabilidad del pasivo financiero	Enero 1, 2015
NIIF 10	Entidades de inversión: Exención de los Requerimientos de consolidación	Enero 1, 2014
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 36	Revelaciones de la cantidad recuperable para activos no financieros	Enero 1, 2014
NIC 39	Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas	Enero 1, 2014
 <u>Interpretaciones nuevas</u>		
CINIIF 21	Gravámenes	Enero 1, 2014

**2.14 COMPENSACIÓN DE SALDOS Y TRANSACCIONES**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

**3. EFECTIVO Y BANCOS**

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Efectivo y bancos y total	<u>44,772</u>	<u>5,913</u>

Al 31 de diciembre de 2013 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.

*OM P*

#### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañías relacionadas (Nota 15):		
Quitotelcenter S.A.	-	44,001
Frial Cía. Ltda.	11,182	-
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	10,552	-
Otras cuentas por cobrar:		
Otras cuentas por cobrar	<u>6</u>	<u>1,600</u>
Total	<u>21,740</u>	<u>45,601</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables en la moneda de funcional de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas por cobrar no presentan deterioro en su valor.

#### 5. INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPOS

Un resumen de las instalaciones, muebles y equipos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	10,431	9,501
Depreciación acumulada	<u>(3,838)</u>	<u>(2,005)</u>
Importe neto	<u>6,594</u>	<u>7,496</u>
CLASIFICACIÓN:		
Equipo de oficina	1,899	2,142
Equipo de computación	1,755	2,041
Instalaciones	1,707	1,925
Muebles y enseres	<u>1,233</u>	<u>1,388</u>
Total instalaciones, muebles y equipos, netos	<u>6,594</u>	<u>7,496</u>

CA

P

Los movimientos de las instalaciones, muebles y equipos son como sigue:

	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2,425	3,340	2,179	1,557	9,501
Adiciones	-	931	-	-	931
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>2,425</u>	<u>4,271</u>	<u>2,179</u>	<u>1,557</u>	<u>10,432</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	283	1,299	254	169	2,005
Gasto por depreciación	243	1,217	218	155	1,833
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>526</u>	<u>2,516</u>	<u>472</u>	<u>324</u>	<u>3,838</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2013	<u>1,899</u>	<u>1,755</u>	<u>1,707</u>	<u>1,233</u>	<u>6,594</u>

**6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	-	18
Otras cuentas por pagar:		
Provisiones	-	148
Cuentas por pagar IESS	7,013	1,811
Otras	-	843
Total	<u>7,013</u>	<u>2,820</u>

*M*

## 7. IMPUESTOS

### IMPUESTOS CORRIENTES

**Activos y pasivos por impuestos corrientes.**- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Crédito tributario de IVA	9,471	1,009
Retenciones en la fuente que les han sido efectuadas (1)	<u>4,934</u>	<u>1,626</u>
Total	<u>14,405</u>	<u>2,635</u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto al Valor Agregado por pagar	2,466	6,720
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	10,205	953
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	<u>-</u>	<u>5</u>
Total	<u>12,671</u>	<u>7,678</u>

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se calcula a la tarifa del 22% y 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

La Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para medir sus activos y pasivos por impuestos diferidos utilizó la tarifa de impuesto a la renta que efectivamente espera liquidar o compensar en el período correspondiente.

- (1) Constituye el saldo de las retenciones efectuadas de impuesto a la renta por USD 7,956 menos el impuesto a la renta por pagar USD 3,022 cargado a resultados.

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados.**- La conciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	16,931	6,186
Gastos no deducibles	1,384	754
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores (2)	<u>(4,579)</u>	<u>(1,735)</u>
Utilidad tributaria	<u>13,736</u>	<u>5,205</u>
Impuesto a la renta causado	<u>3,022</u>	<u>1,197</u>
Anticipo calculado impuesto renta (3)	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>3,022</u>	<u>1,197</u>

*DM*  
17

- (2) Las pérdidas tributarias conforme a disposiciones legales pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2013, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a USD 4,579.
- (3) Debido a que la Compañía se constituyó en el año 2011 de acuerdo al Código de la Producción, estará sujeta al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria de los años 2013 y 2012.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	1,626	3
Provisión del año	(3,022)	(1,197)
Impuestos anticipados	<u>6,330</u>	<u>2,820</u>
Saldos a favor de la Compañía	<u>4,934</u>	<u>1,626</u>

**Saldos del impuesto diferido.-** Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u> (en U.S. dólares)	<u>Saldos al fin del año</u>
<b>Activos por impuestos diferidos en relación a:</b>			
Beneficios trabajadores	-	390	390
Amortización de pérdidas tributarias	<u>-</u>	<u>11,237</u>	<u>11,237</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>11,627</u>	<u>11,627</u>

al

## 8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Las obligaciones acumuladas se detallan seguidamente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	2,368	849
Participación trabajadores	<u>2,988</u>	<u>1,091</u>
Total	<u>5,356</u>	<u>1,940</u>

**Participación a Trabajadores.-** De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas o contables.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,091	-
Provisión del año	2,988	1,091
Pagos efectuados	<u>(1,091)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>2,988</u>	<u>1,091</u>

## 9. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

**Jubilación patronal.-** Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por parte de IESS a los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**Provisión por desahucio.-** Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre, se detalla seguidamente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	1,771	701
Provisión por desahucio	<u>320</u>	<u>107</u>
Total	<u>2,091</u>	<u>808</u>

*AM*  
19

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detallan seguidamente:

	<u>Año 2013</u>		
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Provisión por desahucio</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)		
Saldos al inicio del año	701	107	808
Provisión del año	1,144	206	1,350
Costo financiero	49	7	56
Reducciones por salidas anticipadas	<u>(123)</u>	<u>-</u>	<u>(123)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,771</u>	<u>320</u>	<u>2,091</u>

	<u>Año 2012</u>		
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Provisión por desahucio</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)		
Saldos al inicio del año	253	14	267
Provisión del año	545	92	637
Costo financiero	18	1	19
Reducciones por salidas anticipadas	<u>(115)</u>	<u>-</u>	<u>(115)</u>
Saldos al fin del año	<u>701</u>	<u>107</u>	<u>808</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2013</u>	%	<u>2012</u>
Tasa de descuento	7.00		7.00
Tasa de incremento salarial	3.00		3.00
Tasa de incremento de pensiones	2.50		2.50
Tasa de rotación (promedio)	8.90		8.90

## **10. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación.

### **Riesgo de crédito**

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Las principales transacciones que realiza la compañía son con empresas relacionadas como Frial Cía. Ltda. y Urbanizadora Naciones Unidas S.A., por lo tanto el riesgo de crédito está concentrado en dichos clientes.

Respecto del riesgo crediticio que surge de los otros activos financieros de la Compañía, que comprenden efectivo y efectivo equivalente, inversiones financieras la exposición de la Compañía a riesgo crediticio surge del incumplimiento de la contraparte, con una exposición máxima igual al valor libro de esos instrumentos.

### **Riesgo de liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de ambas las inversiones financieras y los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

### **Riesgo de gestión de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Al 31 de diciembre de 2013 no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

OM P

A continuación se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al Costo amortizado:		
Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	44,772	5,913
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>21,740</u>	<u>45,601</u>
Total	<u>66,512</u>	<u>51,514</u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 6) y total	<u>7,013</u>	<u>2,820</u>

## 11. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social es de USD 100,800 que corresponden a cien mil ochocientas acciones ordinarias y nominativas de USD 1.

**Utilidad por acción.-** Al 31 de diciembre un detalle de las ganancias por acción es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del período	25,536	4,989
Promedio ponderado de número de acciones	100,800	800
Utilidad básica por acción	0,25	6,24

Las utilidades por acción han sido calculadas dividiendo el resultado del período atribuible, para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

## 12. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la gerencia de proyectos	316,454	141,000
Rendimientos financieros	<u>-</u>	<u>16</u>
Total	<u>316,454</u>	<u>141,016</u>

### 13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos por su naturaleza al 31 de diciembre se resumen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración y total	<u>299,343</u>	<u>134,752</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados (1)	47,649	28,829
Remuneraciones y compensaciones gerencia	160,032	83,980
Honorarios y servicios de asesoría	70,200	150
Depreciaciones	1,833	1,730
Amortizaciones	175	-
Promoción y publicidad	-	196
Servicios administrativos	1,369	1,356
Arrendamiento de inmuebles (2)	4,860	4,800
Atenciones sociales	750	442
Reparaciones y adecuaciones	1,032	571
Suministros de oficina y limpieza	3,173	3,078
Servicios básicos	4,606	4,358
Impuestos (impuestos, tasas y contribuciones)	857	240
Otros gastos	<u>2,807</u>	<u>5,022</u>
Total	<u>299,343</u>	<u>134,752</u>

**(1) GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.-** El siguiente es un detalle de los gastos por beneficios a empleados:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	31,228	20,165
Beneficios sociales	6,050	2,986
Participación trabajadores	2,988	1,091
Aportes IESS	3,794	2,450
Alimentación, seguro médico, uniformes y otros	2,362	1,596
Beneficios definidos	<u>1,227</u>	<u>541</u>
Total	<u>47,649</u>	<u>28,829</u>

Al 31 de diciembre del 2013 el personal total de la Compañía alcanza 3 empleados que se encuentran en el área administrativa.

## (2) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

**Contratos de arrendamiento.**- Corresponden a los arrendamientos de las oficinas. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el gasto total por arrendamientos asciende a USD 4,860 y USD 4,800 respectivamente.

## 14. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de los gastos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Intereses y comisiones bancarios	124	78
Costo financiero jubilación patronal y desahucio	56	-
Total	<u>180</u>	<u>78</u>

## 15. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

### (a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 se detallan seguidamente:

<u>Nombre del accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>% Participación</u>
DK Management Services S.A.	98,280	97.50%
Michel Deller Klein	1,260	1.25%
Helen Deller Klein	1,260	1.25%
Total	<u>100,800</u>	<u>100.00%</u>

### b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
			(en U.S. dólares)	
<b>INGRESOS</b>				
Quitotelcenter S.A.	Honorarios gerencia proyecto	Local	110,000	40,001
Frial Cía. Ltda.	Honorarios gerencia proyecto	Local	76,981	-
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Honorarios gerencia proyecto	Local	129,473	-

*Continúa...*

...Continuación

**GASTOS**

DK Management Services S.A.	Servicios administ. arriendos	Local	6,229	8,191
DK Management Services S.A.	Honorarios	Local	70,000	

**Cuentas por cobrar**

Quitotelcenter S.A.	Honorarios gerencia proyecto	Local	-	44,001
Frial Cía. Ltda. Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	Honorarios gerencia proyecto	Local	11,182	-
	Honorarios gerencia proyecto	Local	10,552	-

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

**(c) Administración y alta dirección**

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de DKTERRA S.A, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

**(d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave**

Durante los años 2013 y 2012, los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Honorarios gerencia	-	30,715
Remuneraciones	72,000	44,600
Bonificaciones	36,000	-
Beneficios sociales	52,032	8,665
Total	<u>160,032</u>	<u>83,980</u>

La compensación de ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

*Or*

## 16. COMPROMISOS

### **Contrato de Gerencia del Proyecto de Urbanización Santa Clara**

Con fecha 20 de julio del 2012 las compañías DKTERRA S.A. (Gerente de proyecto) y FRIAL CIA. LTDA. (Contratante), suscribieron un contrato para la Gerencia Integral del PROYECTO URBANIZACIÓN SANTA CLARA en el Terreno de propiedad del contratante.

DKTERRA S.A. en calidad de Gerente de Proyecto tendrá entre sus principales obligaciones las siguientes:

- Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral del PROYECTO DE URBANIZACIÓN SANTA CLARA, con la finalidad de que el mismo se realice en base al presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros, análisis de precios unitarios, entre otros.
- Realizar los trámites pertinentes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo, ejecución y culminación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN SANTA CLARA.
- Asistir semanalmente y cuando sea necesario conjuntamente con el Fiscalizador y Contratistas a reuniones de obra.
- Cumplir con los requerimientos realizados por la Contratante, Fiscalizador relacionadas con el desarrollo del PROYECTO DE URBANIZACIÓN SANTA CLARA.

Por los servicios profesionales contratados la Contratante pagará al Gerente del Proyecto el valor de USD 121,981.40 más IVA en doce abonos mensuales de USD 10,165.12 más IVA a mes vencido previo aprobación de la Gerencia del proyecto.

La vigencia del contrato será desde la presente fecha y hasta la firma del acta entrega-recepción definitiva del PROYECTO DE URBANIZACIÓN SANTA CLARA, una vez suscrita la correspondiente acta de entrega – recepción definitiva a favor del CONTRATANTE.

### **Contrato De Gerencia De Proyecto Torre Palazzo – Villa Regina**

Con fecha 15 de octubre del 2012 las compañías DKTERRA S.A. (Gerente del proyecto) y URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. (Contratante), suscribieron un contrato para la Gerencia Integral del Proyecto Inmobiliario en el terreno de propiedad del Contratante.

DKTERRA S.A. en calidad de Gerente de Proyecto tendrá entre sus principales obligaciones las siguientes:

- Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral del Proyecto Inmobiliario, con la finalidad de que el mismo se realice en base al presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros, análisis de precios unitarios, entre otros.
- Los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, especificaciones que han sido realizados por los correspondientes profesionales a cargo de los mismos y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto, en especial los planos aprobados por el Municipio de Quito y permiso de construcción otorgado por dicha Institución.
- Las resoluciones, políticas y procedimientos aprobados por escrito por la Contratante.

OM P

La vigencia del contrato será desde la presente fecha y hasta la firma del acta entrega-recepción definitiva del PROYECTO INMOBILIARIO una vez suscrita la correspondiente acta de entrega – recepción definitiva a favor del CONTRATANTE.

Por los servicios profesionales contratados la Contratante pagará al Gerente del Proyecto el valor de USD 207,719.60 más IVA; cantidad que se cancelará en veinte abonos mensuales de USD 10,385.98 a mes vencido previo la aprobación de la Gerencia del Proyecto.

### **Contrato de Gerencia del Proyecto del edificio comercial y de oficinas “QUITO AIRPORT CENTER”**

Con fecha 12 de diciembre del 2012 las compañías DKTERRA S.A. (Gerente de proyecto) y QUITOTELCENTER S.A. (Contratante), suscribieron un contrato para la Gerencia Integral del PROYECTO INMOBILIARIO en el Terreno de propiedad del Ilustre Municipio de Quito, concesionado a la Contratante, donde se desarrolla el proyectode construcción del edificio comercial y de oficinas “Quito Airport Center”.

DKTERRA S.A. en calidad de Gerente de Proyecto tendrá entre sus principales obligaciones las siguientes:

- Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral del PROYECTO INMOBILIARIO, con la finalidad de que el mismo se realice en base al presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros, análisis de precios unitarios, entre otros.
- Realizar los trámites pertinentes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo, ejecución y culminación del PROYECTO INMOBILIARIO.
- Asistir semanalmente y cuando sea necesario conjuntamente con el Fiscalizador y Contratistas a reuniones de obra.
- Cumplir con los requerimientos realizados por la Contratante, Fiscalizador relacionadas con el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO.

Por los servicios profesionales contratados la Contratante pagará al Gerente del Proyecto el valor de USD 281,772.03 más IVA.

La vigencia del contrato será desde la presente fecha y hasta la firma del acta entrega-recepción definitiva del PROYECTO INMOBILIARIO, una vez suscrita la correspondiente acta de entrega – recepción definitiva a favor del CONTRATANTE.

### **17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de DKTerra S.A. en marzo 21 del 2014 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación.

### **18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.