

HAKUSAISERVICE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

NOTA 01. INFORMACION GENERAL.

La Compañía **HAKUSAISERVICE S.A.**, fue constituida mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Vigésima Novena del Distrito Metropolitano de Quito, el 1 de febrero de 2012, inscrita el 13 de febrero de 2012 en Registro Mercantil del Cantón Quito bajo el número 401, tomo 143.

Su objetivo principal es la construcción por cuenta propia y/o ajena de bienes inmuebles y de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares de obra civil y a participar en la construcción de proyectos de infraestructura.

Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía se financia parte con aportes de accionistas y optará por créditos bancarios si la necesidad así lo amerita.

La compañía **HAKUSAISERVICE S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no tiene empleados contratados en relación de dependencia. Existe un contrato firmado con la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA S.A. PRINANSA**, con fecha enero de 2012, por el cual se proveen de los servicios de administración.

NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía **HAKUSAISERVICE S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones

disponibles en español al 31 de diciembre de 2013, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2013. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.14 y 2.15

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos

cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica 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.

2.5 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

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

2.6 Impuesto a la renta

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

2.6.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.6.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los

estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

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

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.6.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o

directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

2.7 Provisiones

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del período en que se producen.

2.8.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales. Al cierre del año 2013 no hay empleados.

2.9 Reconocimiento de ingresos

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

2.9.1 Venta de servicios

Los ingresos provenientes de la venta de servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren la venta del servicio, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 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.

2.12 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar a clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.12.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.12.3), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.12.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

2.12.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la 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.

2.12.4 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.13 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.

2.13.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados

financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.13.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.14 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos-Recuperación de activos subyacentes	Julio 1, 2013

La administración considera que la aplicación de las norma revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.15 Normas revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2015
Enmienda a la NIF 9 y NIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIF 10, NIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y financieros	Enero 1, 2014

Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en tomo a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el periodo.

La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición* sean medidos posteriormente a su costo o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidos a su costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.
- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la

contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplie un error contable en los resultados del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Actualmente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios en resultados es reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/13 Dólares	<u>NO AUDITADO</u> 31/12/12 Dólares
Caja chica	100,00	2.700,64
Banco del Pacífico	474.654,55	79.353,50
Saldo al final del año	474.754,55	82.054,14

NOTA 05. ANTICIPOS A PROVEEDORES

En dólares:

BANCO:	31/12/13 Dólares	<u>NO AUDITADO</u> 31/12/12 Dólares
COHECO S.A, Anticipo Asensores	179.375,00	0,00
TRECK CIA. LTDA., Anticipo Fachada	41.021,43	0,00
Otros	2.649,46	0,00
Saldo al final del año	223.045,89	0,00

Pendientes de liquidar a la fecha del informe.

NOTA 06. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Corresponde a desembolsos realizados para el desarrollo del Proyecto inmobiliario: "Edificio Lennon".

Al 31 de diciembre de 2013 incluye costos del terreno, excavaciones, estructuras, arquitectura, instalaciones, acabados y otros gastos directos e indirectos de las oficinas que estarán disponibles para la venta.

EDIFICIO LENNON:

En dólares:

DESCRIPCION	NO AUDITADO SALDO 31/12/12	ADICIONES	SALDO 31/12/13
Terrenos	720.000,00	0,00	720.000,00
Costos directos	444.054,50	1.967.882,48	2.411.936,98
Costos indirectos	287.842,86	27.703,46	315.546,33
Gastos Financieros	0,00	0,00	29.203,20
TOTAL.-	1.451.897,36	1.995.585,94	3.476.686,51

Proyecto iniciado en julio 2012 y a la fecha del informe continúa en construcción.

NOTA 07. PROPIEDAD Y EQUIPOS -PPE

En dólares:

DESCRIPCION	NO AUDITADO SALDO 31/12/12	ADICIONES	SALDO 31/12/13
Equipos de computación	0,00	1.590,82	1.590,82
Subtotal	0,00	1.590,82	1.590,82
Depreciación acumulada	0,00	-239,22	-239,22
Total	0,00	1.351,60	1.351,60

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2013 es de \$ 239,22

NOTA 08. PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

En dólares:

BANCO:	31/12/13 Dólares	NO AUDITADO 31/12/12 Dólares
Banco Pacifico	1.500.000,00	0,00
Saldo al final del año	1.500.000,00	0,00

NOTA 09. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Corresponden a préstamos de accionistas, este rubro está compuesto por:

Dólares:

Accionistas	NO AUDITADO Saldo al 31/12/2012	Regulaciones(1)	Aumento(1)	Disminuciones(1)	Saldo al 31/12/2013
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	410.507,65			-168.437,00	242.070,65
Banderas Fernández Xavier	0,00		176.114,57	-79.063,00	97.051,57
Crespo Vásquez María Magdalena Patricia	0,00	69.648,07		-31.625,00	38.023,07
Martínez Reyes Juan Fernando	181.415,89			-98.312,00	83.103,89
Moncayo Crespo Daniel Eteban	0,00	252.162,05		-210.489,57	41.672,48
Promotora Inmobiliaria Andina PRINANSA S.A.	0,00	285.987,00		-129.250,00	156.737,00
Torres Valdiviezo Wilson Camilo	0,00	20.279,34		-8.938,00	11.341,34
Arise Regent Service LLC – USA	342.089,46	-342.089,46			0,00
Coo Alvarez María Cristina (2)	285.987,00	- 285.987,00			0,00
Total	1.220.000,00	0,00	176.114,57	-726.114,57	670.000,00

(1) Movimientos autorizados por la Gerencia General.

(2) Mediante acta de junta extraordinaria de accionistas del 28 de diciembre de 2012 se autoriza ceder las acciones de la Sra. María Cristina Coo a la empresa PRINANSA S.A.

Préstamos no se acordó fechas de vencimiento ni % de interés.

NOTA 10. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponden a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos del Proyecto inmobiliario: "Edificio Lennon".

El saldo al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 1.453.192,97

EDIFICIO LENNON:

Movimiento:

Saldo al 01 de enero de 2013: \$ 347.767,68

Anticipos 2013-neto: \$ 1.105.425,29

Saldo al 31 de diciembre de 2013: \$ 1.453.192,97

EDIFICIO LENNON:

Movimiento:

Saldo al 01 de enero de 2011:	\$ 0,00
Anticipos 2012-neto:	\$ 347.767,68
Saldo al 31 de diciembre de 2012:	\$ 347.767,68

NOTA 11. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2013, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares

Accionistas	Capital Suscrito 31/12/2012	Movimientos		Número de acciones	%	Capital Suscrito 31/12/2013
		Venta	Compra			
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	245,00			245	30.625%	245,00
Banderas Fernández Xavier			115,00	115	14.38%	115,00
Crespo Vásquez María Magdalena Patricia			46,00	46	5.75%	46,00
Martínez Reyes Juan Fernando				143	17.88%	143,00
Moncayo Crespo Daniel Esteban		-115,00	165,00	50	6.25%	50,00
Promotora Inmobiliaria Andina PRINANSA S.A.			188,00	188	23.5%	188,00
Torres Valdiviezo Wilson Camilo			13,00	13	1.63%	13,00
Arise Regent Services LLC –USA (1)	224,00	-165,00 -13,00 -46,00		224	28.000%	0,00
Coo Alvarez María Cristina	188,00	-188,00		188	23.500%	0,00
Martínez Reyes Juan Fernando	143,00			143	17.875%	0,00
Total	800,00			800	100.00%	800,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

(1) Inversión extranjera directa.

Al 31 de diciembre del 2012, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Accionistas	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	245	30.625%	245,00
Arise Regent Services LLC –USA (1)	224	28.000%	224,00
Coo Alvarez María Cristina	188	23.500%	188,00
Martínez Reyes Juan Fernando	143	17.875%	143,00
Total	800	100.00%	800,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

(1) Inversión extranjera directa.

NOTA 12. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2013, el aporte para futuras capitalizaciones es el siguiente:

Dólares:

Accionistas	NO AUDITADO Saldo al 31/12/2012	APORTE CAPITALIZACIÓN Saldo al 31/12/2013
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	0,00	168.437,00
Banderas Fernández Xavier	0,00	79.063,00
Crespo Vásquez María Magdalena Patricia	0,00	31.625,00
Martínez Reyes Juan Fernando	0,00	98.312,00
Moncayo Crespo Daniel Esteban	0,00	34.375,00
Promotora Inmobiliaria Andina PRINANSA S.A.	0,00	129.250,00
Torres Valdiviezo Wilson Camilo	0,00	8.938,00
Total	0,00	550.000,00

Aporte aprobado mediante junta extraordinaria de socios.

NOTA 13. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 22% -23% hasta el año 2013- 2012 (15% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2013.

A partir de julio 2010, los pagos de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de personas naturales residentes en Ecuador o de sociedades domiciliadas en paraíso fiscales o jurisdicciones de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente; de acuerdo a porcentajes establecidos en el nuevo

Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicado en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio 2010.

De acuerdo a disposiciones del Servicio de Rentas Internas las empresas que se acojan al beneficio del 15% de Impuesto a la Renta deben reinvertir dicho valor hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente posterior al ejercicio económico que se declara, caso contrario deberá pagar la diferencia de impuesto (10%) no calculado y cancelado al SRJ más multas e intereses de mora.

Concepto	31/12/2013	NO AUDITADO 31/12/2012
Pérdida ejercicio	(15.642,40)	(15.995,72)
15% participación trabajadores	(0,00)	(0,00)
Diferencia	(15.642,40)	(15.995,72)
+) Gastos no deducibles	3.781,99	750,00
Pérdida gravable	(11.860,41)	(15.245,72)

- (1) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,2% de costos y gastos deducibles.

En razón de que durante los ejercicios económicos 2013 y 2012 hubo pérdidas tributarias, no se ha determinado el impuesto a la renta causado.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2013.

13.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 24%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

NOTA 14. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 109 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

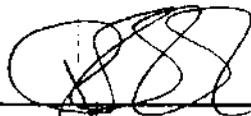
Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de aprobación de los EFs mediante acta de junta de accionistas (28 marzo, de 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha marzo 21 de 2014 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Juan Fernando Martínez Reyes
GERENTE GENERAL



Ivonne del Carmen Coronel García
CONTADORA GENERAL