



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

MULTIHABITAT S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Con el Informe de los Auditores Independientes

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

MULTIHABITAT S.A.

CONTENIDO:

	PAGINAS
Informe del Auditor Independiente	3-5
Balance General	6-7
Estado de Resultados	8
Estado de Flujos de Efectivo	9 - 10
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	11
Notas a los Estados Financieros	12-25

Dirección: Av. de los Andes, N° 1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com /aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
MULTIHABITAT S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía MULTIHABITAT S.A., que comprenden el estado de situación general al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF, de control interno y notas aclaratorias a los Estados Financieros son tal como lo determine la Gerencia, si es necesario, para permitir la preparación de que los estados financieros estén libres de errores materiales. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son responsabilidad de la Compañía de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las mismas que requieren que cumplamos con los requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si contienen o no los estados financieros, errores importantes.

Dirección: Av. de los Ohryis, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / alvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros, por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de la Compañía MULTIHABITAT S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, su desempeño financiero, los resultados de sus operaciones y los cambios en el patrimonio por el año terminado a esas fechas, de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

Dirección: Av. de los Ayris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@ongabela.com /aalvarez@ongabela.com

www.ongabela.com



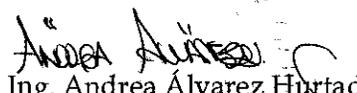
Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

Asunto de Énfasis.

6. Como se indica en la nota 2, los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF, y con fines comparativos se incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011, ajustados conforme a NIIF a enero-2011, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, preparados de acuerdo con NEC vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades el 14 de mayo del 2011 y 30 de marzo del 2012, respectivamente.

7. El Informe de cumplimiento tributario se emite por separado.

Quito DM, 21 de marzo de 2013


Ing. Andrea Álvarez Hurtado
GERENTE GENERAL
CONSULTORA GABELA Cía. Ltda.

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana Eto Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@ongabela.com / aalvarez@ongabela.com

www.ongabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

MULTIHABITAT S.A.

BALANCES GENERALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>Al 31 de diciembre 2012</u>	<u>Al 31 de diciembre 2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		17	56
Otras cuentas por cobrar	3	1.089	1.146
Inventarios	4	298	743
Total activos corrientes		<u>1.404</u>	<u>1.945</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	5	234	256
Proyecto en proceso	6	4.278	3.145
Total activos no corrientes		<u>4.512</u>	<u>3.401</u>
TOTAL		<u>5.916</u>	<u>5.346</u>

Dirección: Av. de los Shyrís, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos

MULTIHABITAT S.A.
BALANCES GENERALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Nota</u>	<u>Al 31 de diciembre 2012</u>	<u>Al 31 de diciembre 2011</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	7	2.000	29
Cuentas por pagar		34	25
Participación trabajadores	8	20	23
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		216	141
Total pasivos corrientes		2.270	218
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Anticipos de clientes		585	145
Obligaciones a largo plazo	9	2.714	4.754
Total pasivos no corrientes		3.299	4.899
TOTAL PASIVO		5.569	5.117
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	10	1	1
Aportes futuras capitalizaciones		30	
Resultados acumulados		316	228
TOTAL PATRIMONIO		347	229
TOTAL		5.916	5.346

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@ongabela.com / aabarez@ongabela.com

www.ongabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

MULTIHABITAT S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS NETAS		831	1.021
COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y VENTAS:			
Gastos administrativos		47	149
Gastos financieros			20
Gastos de ventas		32	13
Costo de construcción		616	683
Total costos de construcción		695	865
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		136	156
MENOS:			
Participación trabajadores		20	23
Impuesto a la renta		28	93
Total		48	116
UTILIDAD NETA		88	40

Dirección: Sto. de los Reyes, N° 1-151 e Isla Floreana Sto. Pío Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / calvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos

MULTIHABITAT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en miles U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Recibido de clientes		1.276	1.002
Pagado a proveedores y trabajadores		(2.155)	(254)
Impuesto a la renta		(28)	(93)
Efectivo utilizado en actividades de operación		<u>(907)</u>	<u>655</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Proyecto en proceso		<u>(1.133)</u>	<u>(746)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(1.133)</u>	<u>(746)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Disminución de obligaciones bancarias		1.971	(24)
Aportes de accionistas		30	
Incremento de obligaciones a largo plazo			
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>2.001</u>	<u>(24)</u>
EFFECTIVO:			
Variación neta durante el año		(39)	(115)
Saldo al comienzo del año		<u>56</u>	<u>171</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO		<u>17</u>	<u>56</u>

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos

MULTIHABITAT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (CONTINUACION)

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Utilidad neta		88	40
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipo		13	20
Bajas de propiedades y equipo		9	120
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		5	(164)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar			
Inventarios		445	675
Otros activos		52	180
Cuentas por pagar		(2.031)	78
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		75	(172)
Participación empleados		(3)	23
Anticipos		440	(145)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		<u>(907)</u>	<u>655</u>

Dirección: Av. de los Andes, N° 1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos

MULTIHABITAT S.A.
ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Efectos NIFF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1		188	40	229
Aportes		30			30
Utilidad neta				88	88
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1	30	188	128	347

Saldos al 31 de diciembre del 2011

Dirección: Av. de los Shyris, Nº 1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

MULTIHABITAT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(EXPRESADOS EN MILES DE U.S. DÓLARES)

1. OPERACIONES

MULTIHABITAT S.A., es una compañía constituida en el Ecuador, cuya actividad principal es la construcción del proyecto de departamento "Terrazas del Moral", ubicado en la ciudad de Quito.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto para ciertas propiedades que son medidas a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

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

Inventarios.- Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Dirección: Av. de los Shyris, N°4-151 e Isla Floreana Eto Pío Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aabarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

Propiedad, Planta y Equipo

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Dirección: Av. de los Shyrís, N°1-151 e Isla Floreana Sto Pío Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / alvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

Ítem	Vida útil (en años)
Edificaciones	25 años
Equipos de alquiler	10 años
Vehículos	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipos de computación	3 años

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Deterioro del valor de los activos tangibles.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por 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.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aabarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

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

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 no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para el período fiscal 2012 el Impuesto a la Renta es del 23% y el 13% cuando la compañía mediante Acta de Junta General de Accionistas ha decidido reinvertir sus utilidades.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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 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.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sí, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en

Dirección: Av. de los Shyris, Nº1-151 e Isla Floreana Sto Pío Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

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.

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.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

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.

Dirección: Av. de los Ahijados, N° 1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



*Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos*

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.

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Otros Ingresos.- La Compañía reconocen como otros ingresos todos los ingresos extraordinarios y no relacionados con la naturaleza y las operaciones de la Compañía.

Costos y Gastos.- Los costos y 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.

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.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero 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.

Dirección: Av. de los Ahyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634386 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

La Compañía mantiene activos financieros clasificados como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar 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. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

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

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

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.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, 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 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.

Dirección: Av. de los Héroes, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@ongabela.com / aalvarez@ongabela.com

www.ongabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

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 y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

Pasivos financieros 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.

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 paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

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.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no implementadas.- La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

NIIF	Fecha Efectiva
NIIF 9 (Instrumentos financieros)	Enero 1, 2015
NIIF 13 (Medición del valor razonable)	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7 (Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros)	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 (Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición)	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011) Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32 (Compensación de activos y pasivos Financieros)	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34) Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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:

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

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.

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.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos.- El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Dirección: Av. de los Ahyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Audidores Externos

3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

USD. 1.089

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2012</u>	Al 31 de diciembre <u>2011</u>
Anticipo a proveedores	965	812
Otras cuentas por cobrar	124	186
Impuestos		148
Total	<u>1.089</u>	<u>1.146</u>

4. INVENTARIOS

USD. 298

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2012</u>	Al 31 de diciembre <u>2011</u>
Departamentos	233	678
Materiales de construcción	65	65
Total	<u>298</u>	<u>743</u>

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

USD. 234

Un detalle de propiedades y equipo es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2012</u>	Al 31 de diciembre <u>2011</u>
Terrenos	152	152
Maquinaria y equipo	208	208
Muebles y enseres	12	12
Equipos de computación		9
Total activos	372	381
Menos depreciación acumulada	138	125
Total	234	256

6. PROYECTO EN PROCESO

USD. 4.278

Corresponden a las inversiones realizadas en la construcción del proyecto "Terrazas del Moral", constituidas por costos del terreno, mano de obra, materiales de construcción, gastos de construcción y financieros. La compañía decidió utilizar el método de obra terminada como base contable para el registro de la construcción del proyecto, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad no.15; en razón que el resultado de los costos de construcción y los ingresos por las ventas de los departamentos no puede ser estimado confiablemente por la administración. El saldo al 31 de diciembre del 2012, corresponde al proyecto en proceso de construcción de las torres 1 a la 3.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

USD. 2.000

Constituye un préstamo otorgado por el Banco del Pacífico a una plazo de 2 años y una tasa del 8.75%

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634386 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos

8. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA USD. 20

Un movimiento del impuesto a la renta es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2012</u>	Al 31 de diciembre <u>2011</u>
Utilidad contable	136	156
Participación trabajadores	(20)	(23)
Utilidad base para impuesto a la renta	116	133
Mas gastos no deducibles	1	1
Utilidad ajustada para el cálculo del impuesto a la renta	117	134
Impuesto a la renta calculado	27	32
Impuesto mínimo pagado y total registrado en resultados	28	93

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO USD. 2.714

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2012</u>	Al 31 de diciembre <u>2011</u>
Cuentas por pagar accionistas	2.714	4.754
Total	2.714	4.754

Dirección: Av. de los Shyris, N° 1-151 e Isla Floreana Sto Pío Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



*Consultora Gabela Cía. Ltda.
Auditores Externos*

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 21 de 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Dirección: Av. de los Shyris, N°1-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 503/504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 0980634986 Movistar

0991912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / alvarez@congabela.com

www.congabela.com