

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

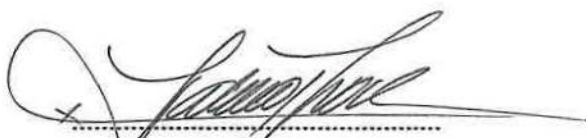
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

CONTENIDO:

- Informe de los Auditores Independientes.
- Estados de Situación Financiera Clasificado.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio.
- Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.
- Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
			No Auditado
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(5)	54,654	511,624
Activos financieros			
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	(6)	110,210	56,628
Inventarios	(7)	6,005,856	2,080,475
Activos por impuestos corrientes	(8)	13,139	219,126
Total activos corrientes		6,183,859	2,867,853
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipos	(9)	1,012,195	-
Otros activos no corrientes		-	364,659
Total activos no corrientes		1,012,195	364,659
Total activos		7,196,054	3,232,512
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar		4,556	54,608
Otras obligaciones corrientes	(10)	11,379	8,479
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(11)	1,010,000	-
Anticipos de clientes	(12)	5,409,658	890,255
Total pasivos corrientes		6,435,593	953,342
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	(13)	685,461	2,276,170
Total pasivo no corriente		685,461	2,276,170
Total pasivos		7,121,054	3,229,512
Patrimonio neto:			
Capital	(15)	75,000	3,000
Total patrimonio neto		75,000	3,000
Total patrimonio neto y pasivos		7,196,054	3,232,512


 Econ. Patricio Ávila Rivas
 Representante Legal


 Ing. María Victoria Moreno
 Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
 (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
 (Expresados en dólares)

	Resultados acumulados					Total patrimonio neto
	Capital	Aportes para futura capitalización	Ganancia acumulada	Provenientes de la Adopción a las NIIF	Ganancia neta del ejercicio	
Saldo al 01 de enero de 2012	3,000	72,000	-	-	-	75,000
Devoluciones de capital	-	(72,000)	-	-	-	(72,000)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	3,000	-	-	-	-	3,000
Aportes de capital	72,000	-	-	-	-	72,000
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	75,000	-	-	-	-	75,000



Econ. Patricio Ávila Rivas
Gerente General



Ing. Maria Victoria Moreno
Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
		No Auditado
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4,519,403	890,255
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,975,434)	(2,273,298)
Impuesto a las ganancias pagado	(11,874)	(1,226)
Otros ingresos, netos	167,452	323,289
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	699,547	(1,060,980)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedades, planta y equipo	(2,467)	-
Por (disminución) aumento de otros activos no corrientes	364,659	(364,659)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	362,192	(364,659)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones financieras	(1,590,709)	1,876,170
Efectivo recibido para aumento de capital	72,000	(72,000)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(1,518,709)	1,804,170
(Disminución) aumento neto de efectivo	(456,970)	378,531
Efectivo al inicio del año	511,624	133,093
Efectivo al final del año	54,654	511,624

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON SIN FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía adquirió terrenos por US\$1,010,000 los cuales se encuentran pendientes de pago.

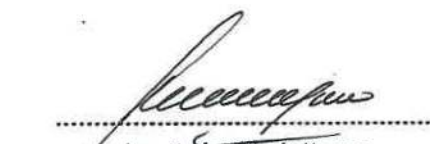

 Econ. Patricio Ávila Rivas
 Representante Legal


 Ing. María Victoria Moreno
 Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EFECTIVO NETO
PROVISTO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
		No Auditado
Resultado integral total del año		
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Ajustes de propiedades, planta y equipo	273	
Cambios en activos y pasivos		
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar no relacionadas	(53,582)	157,211
Aumento en inventarios	(3,925,381)	(1,934,957)
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	205,987	(208,286)
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por pagar	(50,052)	26,318
Aumento en otras obligaciones corrientes	2,900	8,479
Aumento en anticipos de clientes	4,519,402	890,255
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	699,547	(1,060,980)


Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal


Ing. María Victoria Moreno
Contadora General

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.

Por el año terminado en Diciembre 31, 2013

Notas	Pág.
1	INFORMACIÓN GENERAL 7
2	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES 8
2.1.	Bases de preparación 8
2.2.	Moneda de presentación y moneda funcional 8
2.3.	Pronunciamientos contables y su aplicación 8
2.4.	Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes 15
2.5.	Efectivo y equivalentes de efectivo 16
2.6.	Activos Financieros 16
2.7.	Activos por impuestos corrientes 17
2.8.	Propiedad, planta y equipo 17
2.9.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 19
2.10.	Reconocimiento de ingresos, costos y gastos 19
2.11.	Costos de préstamos 19
2.12.	Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos 19
2.13.	Segmentos ocasionales 20
2.14.	Provisiones 20
2.15.	Medio Ambiente 20
2.16.	Estado de flujo de Efectivo 21
2.17.	Cambios en Políticas y estimaciones contables 21
2.18.	Capital 21
2.19.	Ajustes y reclasificaciones 21
3.	GESTIÓN DE RIESGO 21
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN 22
5.	EFFECTIVO 23
6.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS 23
7.	INVENTARIOS 24
8.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES 24
9.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO 24
10.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES 25
11.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS 25
12.	ANTICIPOS DE CLIENTES 26
13.	OBLIGACIONES FINANCIERAS 26
14.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS 26
15.	CAPITAL 29
16.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA 29
17.	SANCIONES 30
18.	CONTINGENTES 30
19.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE 30

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

Nombre de la entidad:

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.

RUC de la entidad:

1792006333001

Domicilio de la entidad

La Compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Quito- Ecuador, tiene por objeto la Compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces tanto como rurales, su arrendamiento, permutación, promoción, la comercialización, representación y distribución de materiales de construcción..

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima

País de incorporación:

Ecuador

Descripción:

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A., fue constituida el diecinueve de agosto del 2005 en la ciudad de Quito - Ecuador, es una compañía anónima, de nacionalidad ecuatoriana que se rige por la Ley de Compañías, sus estatutos y los reglamentos internos que expidieren sus órganos directivos.

El objeto Social de la Compañía es carácter civil y se por objeto la Compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces tanto como rurales, su arrendamiento, permutación, promoción, la comercialización, representación y distribución de materiales de construcción.

Representante legal:

Econ. Patricio Ávila Rivas - Gerente General

Composición accionaria:

La compañía INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. está compuesta de la siguiente manera

Accionista	Participación
GOLDENAR S.A.	64.00%
TENDENCIAS MODERNAS S.L.	16.00%
AVILA PARRA DIEGO JAVIER	6.67%
AVILA PARRA PAOLA VERONICA	6.67%
AVILA PARRA PATRICIO FERNANDO	6.66%
	100.00%

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2013 cuenta con 4 empleados.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los presentes Estados de la INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2013 y han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 3 - Uso de Estimaciones.

2.2 Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A., es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.3 Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2013:

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de julio de 2012.

NIC 1 Presentación de estados financieros.- Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.

Enmiendas a NIIF con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2013.

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.- Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.

Normas con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2013.

NIC 27 Estados financieros separados.- Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10.

NIIF 10 Estados financieros consolidados.- Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.

NIIF 11 Acuerdo conjuntos.- Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee información más realista para los acuerdos conjuntos enfocándose en derechos y obligaciones que surgen de la esencia de los acuerdos, más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.- Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.

NIIF 13 Medición de valor razonable.- Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma los mecanismos a utilizar en la medición del valor razonable de activos y pasivos, así como de sus revelaciones, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

NIC 19 Revisada: Beneficios a empleados.- Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esta modificación se elimina el "Método del corredor" o "Banda de Fluctuación" y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto a Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

Mejoras emitidas en mayo de 2012 con Aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2013.

NIC 1 Presentación de estados financieros.- Aclara los requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3ra columna en el Estado de Situación Financiera.

NIC 16 Propiedades, maquinaria y equipos.- Aclara que los repuestos y el equipamiento de servicio serán clasificados como "Propiedad, planta y equipo" más que inventarios, cuando cumpla con las definiciones de "Propiedad, planta y equipo".

NIC 32 Presentación de Instrumentos Financieros.- Aclara el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

NIC 34 Información Financiera Intermedia.- Aclara los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades.- Emitida en junio de 2012. Aclara las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del período anual en la que se adopta la norma.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros.

- b. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2014:

Interpretaciones con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2014.

CINIIF 21 Gravámenes.- Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

Enmiendas a NIIF con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2014.

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.- Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 27 Estados Financieros Separados, NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, emitida en octubre de 2012.- Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NIC 36 Deterioro del valor de los Activos.- Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición.- Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.

Enmiendas a NIIF con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de julio de 2014.

NIC 19 Beneficios a los empleados.- Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

Mejoras a NIIF (2012) emitidas en diciembre de 2013 con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de julio de 2014.

NIIF 2 Pagos basados en acciones.- Aclara las definiciones de: "Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión" (vesting conditions) y "Condiciones de mercado" (market conditions) y se definen separadamente las "Condiciones de rendimiento" (performance conditions) y "Condiciones de servicio" (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A

(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NIIF 3 Combinaciones de negocios.- Aclara que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". Adicionalmente, aclara que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.

NIIF 8 Segmentos de operación.- Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares. Adicionalmente, requiere una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 Medición del valor razonable.- Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16 Propiedad, planta y equipo y NIC 38 Activos intangibles.- Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A

(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas.- Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

Mejoras a NIIF (2013) emitidas en diciembre de 2013 con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de julio de 2014.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los períodos presentados.

NIIF 3 Combinaciones de negocios.- Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF 11. Adicionalmente, aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 Medición del valor razonable.- Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 Propiedades de Inversión.- Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 1 de julio de 2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas con aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2015.

NIIF 9 Instrumentos financieros.- Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en Otros Resultados Integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 9 Instrumentos financieros.- Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del año 2013. La Compañía no ha adoptado tempranamente ninguna de estas normas.

2.4 Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.5 Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivo corriente.

2.6 Activos Financieros

Los activos financieros dentro del alcance de la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar la Compañía han definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Créditos Comerciales

Los saldos correspondientes a cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente al costo amortizado, siempre que se constituya transacción de financiación si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es del mercado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

En el caso de ventas cuyo plazo de crédito supere los 60 días se deberá realizar la medición al costo amortizado aplicando la tasa referencial del Banco Central del Ecuador vigente para créditos corporativos.

En el caso de existir mora por parte de los clientes, de más de 30 días se deberá reconocer los costos financieros implícitos hasta el momento del cobro de la obligación. La medición al costo amortizado, será siempre y cuando el crédito supere US\$5,000.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo los resultados netos del período.

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son medidas inicialmente a su valor razonable, posteriormente son medidas al costo amortizado, siempre que se constituya transacción de financiación si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es del mercado.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A **(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)**

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La tasa de descuento aplicada para la medición de las otras cuentas por cobrar a su costo amortizado es la equivalente a la referencial de mercado para el segmento de créditos de consumo. La medición posterior al costo amortizado depende de la materialidad de la transacción, ya que el proceso de control de estos préstamos es complejo.

2.7 Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.8 Propiedad, planta y equipo

Se denomina propiedad, planta y equipos todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- El costo del elemento pueda medirse confiablemente.
- Sea un activo que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.
- Se esperan usar durante más de un período.

El costo original de la propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

La depreciación de la propiedad, planta y equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A **(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)**

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros **(Expresadas en dólares)**

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad, planta y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

El costo de los elementos de propiedad, planta y equipos comprende:

- a. Su precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

La entidad adoptó como base de medición el modelo del costo, es decir que con posterioridad a su reconocimiento como un activo, un elemento de propiedad, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, de acuerdo a NIIF para Pymes no está permitida la revalorización de los componentes de Propiedad, Planta y Equipo.

Anualmente se revisará el importe en libros de su propiedad, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la Sección 27 "Deterioro del valor de los Activos".

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedad, planta y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La vida útil de uso para la propiedad, planta y equipos se ha estimado como sigue:

Clase de activo	Años de vida útil	Tasa anual de depreciación	Valor Residual
Terrenos	-	0%	0%
Equipo de Oficina	10 años	10.00%	0%
Equipo de Computación	3 años	33.33%	0%

A criterio de la Administración de la INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A., para las propiedades, planta y equipo, no existe evidencia que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual.

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidense usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.

Los ingresos por venta de productos y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

2.11 Costos por préstamos.

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

2.12 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

Según normas del Servicio de Rentas Internas, el impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable que para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23% respectivamente.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A **(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)**

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Según Normas Internacionales de Información Financiera, las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de los impuestos diferidos con las cuales se espera compensar en el año siguiente son de 22% para el año 2013; de 23% para el año 2011 y 24% para el año 2010 (01 de enero de 2011).

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la compañía no ha determinado ningún valor por impuestos diferidos.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.13 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía, sobre los cuales la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

2.14 Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.15 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos no se han efectuado pagos de derivados del incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.16 Estado de Flujo de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.17 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.18 Capital.

Los saldos al 31 diciembre de 2013 y 2012 de 75,000, comprenden 75,000 acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1.00 cada una, completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

2.19 Ajustes y reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre del 2012 han sido reclasificadas para efectos comparativos con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013.

3. GESTIÓN DE RIESGOS:

Gestión de riesgo financiero.

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos por su actividad, como se describe a continuación:

Riesgo país

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. (Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía están sujetas a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la Compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

Riesgo de crédito

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. La Compañía no solicita garantías reales en relación con los activos financieros.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN:

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y 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.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 - Deterioro de Valor de Activos, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

5. EFECTIVO:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja	20,150	12,150
Banco Pichincha	34,504	499,474
	<u>54,654</u>	<u>511,624</u>

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Cuentas por cobrar	73,812	600
Anticipo proveedores	36,398	56,028
	<u>110,210</u>	<u>56,628</u>

(1)

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

- (1) El detalle de los vencimientos de los documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados, fue como sigue:

Vencimientos	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Entre 0 y 30 días		
Coheco	-	56,028
Otros	-	600
Entre 30 y 90 días		
Amercure	66,620	-
Otros	43,590	-
	<u>110,210</u>	<u>56,628</u>

7. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a construcciones en proceso de aproximadamente 33 oficinas que serán vendidas en el período corriente.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Crédito tributario a favor IR (Nota 14)	13,139	1,265
Crédito tributario a favor IVA	-	217,861
	<u>13,139</u>	<u>219,126</u>

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terrenos (Nota 11)	1,010,000	-
Equipos de Oficina	863	-
Equipos de Computación	1,332	-
	<u>1,012,195</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

El movimiento de la propiedad, maquinarias y equipos fue como sigue:

Concepto	Terrenos	Equipo de Oficina	Equipo de Computación	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2013:</u>				
Saldo inicial	-	-	-	-
Adiciones	1,010,000	900	1,567	1,012,467
Ajustes por depreciación	-	(37)	(236)	(273)
Saldo final	1,010,000	863	1,331	1,012,194
<u>Al 31 de diciembre de 2012:</u>				
Saldo inicial y final	-	-	-	-

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuesto a la Renta por Empleados	1,751	85
Retenciones Fuente por Pagar	696	2,852
Retenciones IVA 12% IVA en ventas	867	1,458
Empleados	8.065	4.084
	11,379	8,479

11. CUENTA POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a cuenta por pagar a Ecuasanitas S.A. por compra de un terrero (Nota 9).

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Retención mano de obra.	27,554	12,774
Anticipos clientes compra oficinas.	5,382,104	877,481
	<u>5,409,658</u>	<u>890,255</u>

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS:

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Amercare</u> Préstamo con una tasa de interés del 7.00% y vencimiento en octubre de 2013.	-	1,090,000
<u>Banco Producción</u> Préstamo con una tasa de interés del 8.50% y vencimiento en abril de 2014.	455,652	913,541
<u>Goldenar</u> Préstamo con una tasa de interés del 7.00% y vencimiento en octubre de 2013.	-	108,000
<u>Jardín Los Arupos</u> Préstamo con una tasa de interés del 7.00% y sin fecha de vencimiento.	200,000	66,964
Interés por pagar	29,809	97,665
	<u>685,461</u>	<u>2,276,170</u>

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS:

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% y 23% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A

(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ganancia antes de provisión para impuesto a la renta		
Efecto de impuestos diferidos	-	-
Ganancia contable	-	-
15% Participación trabajadores	-	-
Menos:		
Ingresos no gravables	-	-
Más:		
Gastos no deducibles	-	-
Liberación/constitución de impuestos diferidos	-	-
(Pérdida) Ganancia gravable	-	-
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	23%
Impuesto a la renta causado	-	-
Compensación anticipo impuesto a la renta	-	-
Retenciones en la Fuente	-	-
Impuesto a la renta por a pagar	-	-
Anticipo del impuesto a la renta del año (Impuesto mínimo)	28,440	11,837
Impuesto a la renta del período	-	-

EL movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	1,265	39
Anticipo pagado	11,838	1,226
Retenciones en la fuente	36	-
Saldo final (Nota 8)	13,139	1,265

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A

(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. CAPITAL:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 está constituida por 75,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1 cada una, completamente desembolsada, emitida y en circulación.

Con fecha 23 de marzo de 2013 se aumentó el capital en 72,000.

16. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A
(Una Subsidiaria de Goldenar S.A.)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

17. SANCIONES:

De la Superintendencia de Compañías

No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A. a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

De otras autoridades administrativas

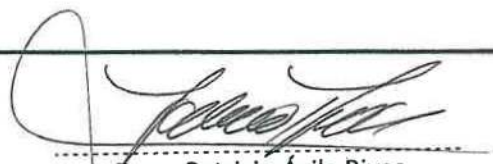
No se han aplicado sanciones significativas a INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2013.

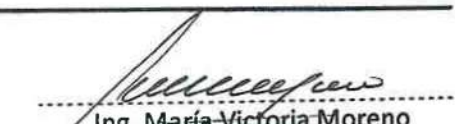
18. CONTINGENTES:

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

19. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE:

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (5 de junio de 2014) no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.


Econ. Patricio Ávila Rivas
Gerente General


Ing. María-Victoria Moreno
Contadora General