



Construyendo sueños...
www.contrerasvega.com

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
EXPRESADAS EN DOLARES DE E.U.A.**

1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 17 de noviembre del 2005, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

La Compañía tiene como objeto principal realizar estudios de factibilidad económica, diseños, planificación, promoción, compraventa, permuta, arrendamiento, administración, mantenimiento, fiscalización y construcción de obras civiles como: urbanizaciones, edificios, centros comerciales, clubes deportivos, parques industriales, viviendas, oficinas, locales comerciales, conjuntos habitacionales, instituciones educativas, jardines y demás bienes raíces.

Su principal fuente de ingresos constituye la construcción del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza, contrato de construcción firmado el 24 de enero del 2013 con el Fideicomiso Mercantil Abriggo Plaza, del cual la Compañía es constituyente y beneficiario.

Debido a la relación comercial entre PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., y este Fideicomiso, la posición financiera y de negocio en marcha depende fundamentalmente de las vinculaciones y de sus acuerdos establecidos. El contrato de construcción firmado entre las partes continúa vigente a la fecha de emisión del presente informe.

2. BASES DE PREPARACIÓN

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

➤ Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) las cuales comprenden:



PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Construyendo sueños...
www.contrerasvega.com

- ❖ Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- ❖ Normas Internacionales de Contabilidad (NIC);
- ❖ Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

➤ **Bases de Medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable o valor presente. Los pasivos medidos y presentados a su valor razonable son, principalmente, jubilación patronal e indemnización por desahucio.

➤ **Moneda Funcional y de Presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

➤ **Estimaciones y juicios contables**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vida útil y porcentaje de depreciación

La Compañía revisa anualmente la vida útil y el porcentaje de depreciación estimados de las propiedades y equipos al final de cada periodo que se informa.

Provisiones de servicios para ingresos y gastos

La Compañía utiliza el método de porcentaje de realización para contabilizar los contratos de prestación de servicios. El uso de este método exige que la entidad estime los servicios



ejecutados a la fecha como una proporción del total de servicios a realizar; los costos que no se puedan asociar a la proporción del ingreso ejecutado se registran como un activo.

Jubilación Patronal y Desahucio

El valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y desahucio dependen de ciertos factores que se determinan sobre una base actuarial usando una serie de hipótesis. Las hipótesis usadas para determinar el costo neto incluyen la tasa de descuento. Cualquier cambio en estas hipótesis tendrá efecto sobre el valor en libros de estas obligaciones.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

➤ **Clasificación de Saldos Corrientes y No Corrientes**

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

➤ **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias, inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

➤ **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar corresponden préstamos entregados a partes relacionadas, anticipos y otros valores entregados a terceros que se realizan en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Para aquellas cuentas con riesgo de recuperación se estima un valor de incobrabilidad, el cual es reconocido en los resultados del período. La Gerencia analiza las cuentas por cobrar de acuerdo a sus vencimientos y provisiona aquellos saldos mayores a 360 días como incobrables al 100%.

➤ **Partes relacionadas**

Se considera parte relacionada con otra parte si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.



PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Construyendo sueños...
www.contrerasvega.com

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas. Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los estados financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, mantiene las siguientes partes relacionadas:

- Fideicomiso Mercantil Abriggo Plaza
- Asociación de Cuentas en Participación Valeria Plaza
- Socios de la Compañía

Las transacciones que la Compañía, realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Prestación o recepción de servicios;
- Financiamiento (incluye préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie)
- Garantías
- Contratos de gestión.

➤ **Proyectos y obras en curso**

Los proyectos y obras en curso se miden inicialmente al costo. Estos activos corresponden a construcciones realizadas en propiedades de terceros.

➤ **Propiedades y equipos**

El costo de los elementos de propiedades y equipos es el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente en efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.

Un elemento de propiedades y equipos se reconoce como activo, solo cuando es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y cuando el costo puede medirse con fiabilidad.

El costo de los elementos de propiedades y equipos comprenden; su precio de adquisición, incluidos aranceles e impuestos indirectos no recuperables y cualquier rebaja, más los costos de ubicación en el lugar de operación.

La Compañía ha escogido el Modelo del Costo para la medición posterior de los elementos de propiedades y equipos.



PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Construyendo sueños...
www.contrerasvega.com

La depreciación se realiza en forma separada para cada parte o componente de un elemento de propiedades y equipos que tengan costos significativos con relación al costo total del elemento.

El cargo por depreciación de cada periodo se reconoce en el resultado del periodo, salvo que se incluya en el importe en libros de otro activo.

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil, con excepción de los bienes inmuebles en el que se utiliza el modelo de revaluación para presentar su costo a valor de mercado.

El valor residual y la vida útil de los elementos de propiedades y equipos diferentes de bienes inmuebles, son revisados al término de cada periodo anual.

La vida útil y valores residuales estimados de los elementos diferentes a los bienes inmuebles son:

Activo	Vida útil	% Depreciación	Valor residual
Edificio	20	5%	40%
Vehículos	5	20%	30%
Muebles y enseres	10	10%	0%
Equipo de oficina	10	10%	0%
Equipo de computación y software	3	33%	0%

➤ **Derecho fiduciario**

La inversión corresponde a los derechos fiduciarios adquiridos en calidad de constituyente de fideicomisos; los cuales tienen por objeto garantizar el desarrollo, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias y afines de proyectos inmobiliarios.

➤ **Activos financieros**

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

➤ **Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.



El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

➤ Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago con proveedores de bienes o servicios, partes relacionadas y terceros originados en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

➤ Obligaciones con terceros

Las obligaciones con terceros se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, estas obligaciones se valoran por su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

➤ Costos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

➤ Impuestos corrientes y diferidos



El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el periodo 2013 está gravada a la tasa del 22% (23% para el 2012). De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros.

➤ Beneficios a los empleados

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que se presta el servicio relacionado.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio prestado por el trabajador en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la décimo tercera y décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos

Un plan de beneficios definidos es un beneficio post-empleo distinto del plan de contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo, el cual establece la



obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicios de 25 años en una misma compañía en forma continua o interrumpida; la obligación es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan.

La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas actuariales del año en el estado de resultados. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada.

Adicionalmente, el Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo está regulado en el Código de Trabajo y su provisión es realizada por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

➤ Capital social

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran los aportes para futura capitalización, las reservas, los resultados acumulados y otros resultados por adopción de las NIIF por primera vez.

➤ Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por prestación de servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

➤ Reconocimiento de costos y gastos

Se reconocen los costos y gastos en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.



➤ Participación a Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

4. NUEVAS NORMAS Y NORMAS PUBLICADAS QUE NO ENTRAN EN VIGENCIA

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2013.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigencia

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
NIIF 11 - Acuerdos de negocios conjuntos	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 14 - Cuentas por regulaciones diferidas	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmiendas a la NIIF 7 - Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009 - 2011	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014



La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

No existen otras NIIF o interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

** Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, no mantiene una política de otorgar crédito, ya que actualmente el único cliente que mantiene es el Fideicomiso Abriggo Plaza, fideicomiso creado para el desarrollo del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza, del cual la Compañía es constituyente y beneficiario.

** Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones con terceros a medida que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Como política fundamental, la Compañía se asegura de contar con suficientes fondos para cumplir sus compromisos de pago, incluyendo el pago de obligaciones a terceros; lo cual excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente, como los desastres naturales.



La Gerencia realiza un Presupuesto Operativo Anual (POA) para determinar los requerimientos de flujo de efectivo. Por lo general, la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un periodo económico.

*** Riesgo de Mercado**

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración de riesgo de mercado es administrar y controlar la exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantiene préstamos y obligaciones con terceros y las tasas de interés son las que se encuentren autorizadas por el Banco Central, por lo que la Gerencia considera que a la fecha de los estados financieros, la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la administración considera que no existe un riesgo relacionado con la moneda en curso.

*** Gestión del capital**

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2013	2012
Total pasivos	681,468	764,713
Menos: efectivo	(3,116)	(63,418)
Deuda neta	678,352	701,295
Total patrimonio	15,201	13,116
Índice deuda - patrimonio ajustado	0.02	0.02



6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por:

	2013	2012
Caja	100	100
Bancos	3,016	63,318
Total	3,116	63,418

7. PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se presentan a continuación:

Cuentas por cobrar:

	2013	2012
Valeria Plaza		110,000
Fideicomiso Abriggo Plaza (1)	65,011	
Total	65,011	110,000

Cuentas por pagar:

	2013	2012
Fideicomiso Abriggo Plaza (2)	110,456	411,077
Total	110,456	411,077

(1) Corresponde a los valores originados en la prestación del servicio de construcción del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza.

(2) Corresponde a los valores percibidos de los compradores de los departamentos del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza; los cuales son enviados posteriormente al fideicomiso mercantil para su administración y control.



8. ANTICIPOS PROVEEDORES

El detalle de anticipos proveedores al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla a continuación:

	2013	2012
Luis Martinez	7,607	4,400
Luis Ichau Pupiales	3,200	
Servicios - Proyecto Valeria Plaza		39,691
Otros - Proyecto Valeria Plaza		16,986
Otros	1,520	7,573
Total	12,327	68,650

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se componen de:

	2013	2012
Anticipo impuesto a la renta	27,481	29,288
IVA crédito tributario	16,153	4,550
Retenciones en la fuente recibidas	10,446	
Retenciones del IVA recibidas	8,439	
Total	62,519	33,838

10. PROYECTOS Y OBRAS EN PROCESO

Los saldos de proyectos y obras en proceso al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden a:

	2013	2012
Quinta San Luis	26,483	25,906
Abrigo Plaza	-	121,236
Total	26,483	147,142

11. PROPIEDADES Y EQUIPO - neto

El movimiento de propiedades y equipos durante los periodos 2013 y 2012 es como sigue:



2013

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Venta	Saldo final
Terreno	2,376			2,376
Edificio	87,687			87,687
Vehículos	30,804	46,736	(30,804)	46,736
Muebles y enseres	3,041			3,041
Equipo de oficina	2,743			2,743
Equipo de computación	3,591	245		3,836
Software	1,316			1,316
	131,557	46,981	(30,804)	147,735
(-) Depreciación acumulada	(20,661)	(7,460)	13,542	(14,580)
Total	110,896	39,521	(17,262)	133,155

2012

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Terreno		2,376	2,376
Edificio		87,687	87,687
Vehículos	18,304	12,500	30,804
Muebles y enseres	3,041		3,041
Equipo de oficina	2,743		2,743
Equipo de computación	3,591		3,591
Software	1,316		1,316
	28,994	102,563	131,557
(-) Depreciación acumulada	(19,479)	(1,182)	(20,661)
Total	9,515	101,381	110,896

12. DERECHO FIDUCIARIO

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., con fecha 1 de febrero del 2012, constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Abrigo Plaza", el cual es administrado por Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El fideicomiso tiene por objeto principal el desarrollo, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias y afines del proyecto inmobiliario Abrigo Plaza, el cual se desarrolla en el inmueble transferido por los constituyentes en calidad de patrimonio autónomo.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el valor del derecho fiduciario se presenta en:



	2013	2012
Fideicomiso Abriggo Plaza	397,788	180,500
Total	397,788	180,500

13. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de proveedores están compuestos por:

	2013	2012
De bienes y servicios	50,970	20,406
Proyecto Abriggo Plaza	27,657	
Proyecto Valeria Plaza		2,705
Proyecto Quinta San Luis		114
Total	78,627	23,225

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012 están conformados por:

	2013	2012
IVA en ventas	18,341	49
Retenciones en la fuente	1,686	285
Retenciones IVA	372	135
Impuesto a la renta	-	870
Total	20,399	1,339

15. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de obligaciones laborales están compuestos por:

	2013	2012
Vacaciones y otros beneficios	5,178	3,200
Aportes y fondos de reserva	1,318	1,038
Décimo cuarto sueldo	1,034	887
Participación trabajadores	951	341
Décimo tercer sueldo	500	303
Total	8,981	5,769



16. OBLIGACIONES CON SOCIOS Y TERCEROS

El detalle de obligaciones con socios y terceros al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

2013

	Capital	Interés	Monto
Ricardo Vintimilla (1)	173,500	77,385	250,885
Luis Contreras (2)	101,184	-	101,184
Jenny Vásquez (2)	36,636	-	36,636
Luz España (3)	9,964	408	10,372
Felisa Vega (3)	9,500	67	9,567
Total	330,784	77,860	408,644

2012

	Capital	Interés	Monto
Ricardo Vintimilla (1)	173,500	77,385	250,885
Luz España (3)	9,074	408	9,482
Felisa Vega (3)	9,500	67	9,567
Total	192,074	77,860	269,934

(1) Obligación que no genera intereses durante el periodo 2013, debido a que mantiene un periodo de gracia de 3 años a partir del año 2012; cabe indicar que esta obligación se encuentra negociada a una tasa de interés del 17.23%.

(2) Obligaciones que mantienen un periodo de gracia de 18 meses, no genera intereses.

(3) Obligaciones con terceros que se mantienen negociadas a una tasa de interés del 10%.

Las obligaciones con socios y terceros se encuentran garantizadas mediante la firma de pagarés.

17. PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continua o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de pensiones de jubilación



patronal, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

De la misma forma, de acuerdo con el Código de Trabajo la Compañía tiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de éste pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

La jubilación patronal y la bonificación por desahucio han sido registradas basándose en los parámetros contables de la NIC 19 para beneficios a empleados. Los montos reconocidos en los estados financieros corresponden a los valores actuariales presentes de las Obligaciones por Beneficios Definidos. La Compañía no ha constituido ningún activo para cubrir las obligaciones contraídas, únicamente se tratan de reservas contables.

El saldo de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es de US\$ 8,346 y 6,151 respectivamente y se encuentra detallado de la siguiente forma:

	2013	2012
Jubilación Patronal		
Saldo Inicial	3,829	2,680
Adición	1,545	1,149
Saldo final	5,374	3,829
Bonificación por Desahucio		
Saldo Inicial	2,322	1,598
Adición	650	724
Saldo final	2,972	2,322
Total	8,346	6,151

18. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

El capital social es de US\$ 1.000,00 dividido en 1.000 participaciones con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Aportes para futura capitalización



PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Construyendo sueños...
www.contrerasvega.com

Corresponden a los valores aportados por los socios para incremento del capital; valor que se presenta en US\$ 7,535.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 5% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que esta alcance por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus socios.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

19. INGRESOS Y COSTOS DE VENTAS

Los valores generados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013 y 2012, como ingresos y costos de ventas son los siguientes:

	2013	2012
Ingresos		
Servicios	1,301,803	63,390
Otros ingresos	34,621	32,501
Total	1,336,424	95,891
Costos de venta		
Materiales y suministros	936,499	-
Comercialización y otros costos	68,897	-
Estudios y permisos	51,444	-
Honorarios y servicios prestados	26,256	-
Costos financieros	13,725	-
Total	1,096,820	-
Margen de contribución	239,604	96,891



20. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales generados por la operación del negocio durante los periodos 2013 y 2012 son los siguientes:

	2013	2012
De personal	102,857	75,863
Honorarios	20,002	3,176
Servicios públicos	2,398	3,548
Mantenimiento	62,389	4,580
Depreciaciones	7,460	1,182
Cuotas y contribuciones	8,852	1,759
Atención a clientes	94	31
Administrativos	2,356	737
Otros gastos	6,681	55
Gastos financieros	2,915	3,690
Total	216,004	94,621

21. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en el periodo 2013 se calcula sobre la base del 22% de las utilidades tributarias. En el 2012 la tarifa fue de 23%. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes conforme a lo señalado en la normativa tributaria.

La Compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... "Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo".

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el periodo.

Las conciliaciones tributarias preparadas por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el periodo 2013 y la declarada en el periodo 2012 son las siguientes:

	2013	2012
= Utilidad Contable	6,338	2,272
(-) 15% Participación trabajadores	(951)	(341)
(+) Gastos no deducibles	8,226	1,852
(=) Utilidad gravable	13,613	3,783



PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Construyendo sueños...
 www.contrerasvega.com

Base Imponible 22% y 23%	13,613	3,783
(=) Impuesto causado	2,995	870
Anticipo de impuesto a la renta del período	3,302	16,143
(=) Impuesto a la renta determinado	3,302	16,143
(-) Anticipo pagado	(2,366)	(16,143)
(-) Retención en la fuente	(10,446)	(936)
(-) Créditos tributarios de años anteriores	(13,144)	(20,195)
(=) Crédito Tributario	(22,654)	(21,131)

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto a la fecha de este informe están abiertos para revisión los ejercicios 2011 al 2013.

22. CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERÍODO 2012

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., para el año 2012, presentó sus estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES); sin considerar que al ser constituyente y beneficiario de un fideicomiso tenía que haber aplicado Normas Internacionales de Información Financiera completas; según lo establecido en la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida el 12 de enero del 2011 por la Superintendencia de Compañías.

Al 31 de diciembre del 2013, la Administración de la Compañía efectuó la corrección y aplicación de la normativa indicada, generando las siguientes diferencias entre el balance terminado al 31 de diciembre del 2012 bajo NIIF Completas y bajo NIIF Pymes.

Estado de Situación Financiera

	2012 bajo NIIF Pymes	Ajustes	2012 bajo NIIF completas
ACTIVO			
Efectivo y equivalentes de efectivo	63,418	-	63,418
Inversiones	110,000	(110,000)	-
Clientes	2,624,872	(2,558,454)	66,418
Partes relacionadas	-	110,000	110,000
Anticipos proveedores	68,650	-	68,650
Otras cuentas por cobrar	1,409	-	1,409
Deterioro de cuentas por cobrar	(4,442)	-	(4,442)
Impuestos corrientes	33,838	-	33,838
Proyectos y obras en proceso	327,142	(180,000)	147,142
Propiedades y equipos - neto	106,049	4,847	110,896
Derecho fiduciario	500	180,000	180,500
TOTAL ACTIVO	3,331,436		777,829



PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Construyendo sueños...
 www.contrerasvega.com

PASIVO

Proveedores	23,225	-	23,225
Tarjetas de crédito	6,775	-	6,775
Partes relacionadas	-	411,077	411,077
Otras cuentas por pagar	13,771	-	13,771
Pasivos por impuestos corrientes	468	871	1,339
Obligaciones laborales	5,428	341	5,769
Provisión jubilación patronal y desahucio - corriente	6,151	(6,151)	-
Anticipos clientes	2,995,684	(2,969,531)	26,153
Obligaciones con socios y terceros	269,934	-	269,934
Provisión jubilación patronal y desahucio - no corriente	-	6,151	6,151
Garantías	519	-	519
TOTAL PASIVO	3,321,955		764,713

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	9,480	3,636	13,116
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,331,436		777,829

Estado de Resultados Integral

	2012 anterior	Ajustes	2012 actual
INGRESOS			
Ingresos operacionales	63,390	-	63,390
Otros ingresos	32,501	-	32,501
Total ingresos	95,891		95,891
COSTOS			
Costos de ventas	-	-	-
GASTOS OPERACIONALES			
De personal	75,863	-	75,863
Honorarios	3,176	-	3,176
Servicios públicos	3,548	-	3,548
Mantenimiento	4,580	-	4,580
Depreciaciones	1,182	(2)	1,180
Cuotas y contribuciones	1,759	-	1,759
Atención a clientes	31	-	31
Administrativos	737	-	737
Otros gastos	55	-	55
Gastos financieros	3,690	-	3,690
Total gastos operacionales	94,621		94,619
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Utilidad en venta de propiedades y equipos	1,000	-	1,000
UTILIDAD ANTES PARTICIPACIÓN E IMPUESTO A LA RENTA	2,270		2,272

Los ajustes y reclasificaciones efectuados fueron originados por la reversión de cuentas por cobrar y por pagar en el registro de promesas de compra y venta; revelación correcta del derecho fiduciario y el reconocimiento de nuevas vidas útiles y valores residuales para propiedades y equipos.



23. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

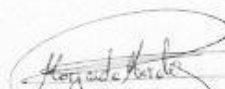
Al cierre del periodo 2013, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), la documentación requerida según el artículo 3 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; así como también, debemos indicar que actualmente la persona designada como Oficial de Cumplimiento de la Compañía es la señora Jenny Vásquez.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2014 y la fecha de preparación de nuestro informe 11 de abril del 2014, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Luis Contreras
Gerente General



Margarita Morales
Contadora