

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2013	2012
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		40,500	79,083
Cuentas por cobrar, neto de provisión para cuentas incobrables	4	4.241,121	4,412,957
Otras cuentas por cobrar	5	249,291	511,313
Activos por impuestos corrientes	6	82,600	119,300
Total activo corriente		4.613,512	5.122,653
Propiedad planta y equipo, neto de la depreciación acumulada	7	106,687	120,008
Inversiones en negocios conjuntos	8	6,702,294	4.602,294
Total activos		11,422,493	9.844,955
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
Pasivo corriente			
Sobregiros		848,047	-
Porción corriente obligaciones financieras	9	182,222	307,305
Cuentas por pagar y otros	10	3,049,562	1,291,087
Pasivos por impuestos corrientes	11	212,189	266,322
Otras cuentas por pagar		1,331,626	-
Provisiones acumuladas	12	211.295	284,181
Total pasivo corriente		5,834,941	2.148,895
Obligaciones financieras	9	3.452,282	3.452,293
Obligaciones por beneficios definidos	14	50,701	46,984
Total pasivos		9,337,924	5.648,172
Patrimonio de los socios (ver anexo adjunto)		2,084,569	4.196,783
Total pasivos y patrimonio de los socios		11.422,493	9.844,955

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Estado de Resultado Integral

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 31,	
		2013	2012
Ingresos ordinarios		2.818,097	9.124,474
Costo de ventas		(1,063,819)	(3.722,520)
Utilidad bruta en ventas		1,754,278	5.401,954
Gastos de operación:			
Gastos de ventas, administración y otros operativos		(1,641,623)	(3.507,922)
Participación de los empleados en las utilidades	13	(7,855)	(284,105)
Total gastos operativos		(1,649,478)	(3.792,027)
Utilidad neta de operación		104,800	1.609,927
Otros ingresos y gastos:			
Otros gastos		(352,705)	-
Otros ingresos		295,045	-
Total otros ingresos (gastos), neto		57,660	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		47,140	1.609,927
Impuesto a las ganancias:			
Impuesto a la renta corriente	13	(81,142)	(354,319)
Resultado integral total		(34,002)	1.255,608

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

COMPañÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Superávit por Revaluación	Reserva legal	Resultados acumulados adopción NIIF	Resultados Acumulados del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	50,000	-	-	36,457	-	411,614	734,254
Aportes futura capitalización		2.570,000					2.570,000
Pago de dividendos							(350,924)
Ajuste a resultados							(12,154)
Transferencia a resultados acumulados							236,182
Resultado integral total						1.255,608	1,255,608
Saldos al 31 de diciembre de 2012	50,000	2.570,000	-	36,457	-	284,718	4.196,783
Ajustes adopción NIIF							(25,289)
Pago dividendos							(1.255,608)
Revalorización de activos			2,100,000				2,100,000
Resultado integral total							(34,002)
Ajuste		(2.570,000)		(36,457)		(290,858)	(2,897,315)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	50,000	-	2,100,000	-	(25,289)	(6,140)	2,084,569

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Flujo de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2,989,933	10.120,801
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4,579,385)	(12.217,010)
Otros ingresos recibidos	57,660	26,666
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(1,531,792)	(2.069,543)
Flujo de efectivo en actividades de inversión:		
Adiciones de propiedad, planta y equipo	(5,752)	(25,250)
Inversiones	-	(4.602,294)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(5,752)	(4.627,544)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Dividendos	(1,255,608)	-
Pasivos a largo plazo	2,031,626	3.452,293
Préstamos con instituciones financieras	722,943	217,478
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	1,498,961	3.669,770
Disminución en efectivo y equivalentes de efectivo	(38,583)	(3.027,317)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año	79,083	3.106,400
Efectivo y equivalentes de efectivo al final de año	40,500	79,083

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el efectivo (utilizado) por las actividades de operación:		
(Pérdida) Utilidad neta	(34.002)	1.894,032
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	19,073	17,358
Pago Dividendos	-	(363,078)
Provisión por beneficios definidos	3,717	21,695
Provisión Impuesto a la renta y participación trabajadores	88,997	(638,424)
Cambio en activos y pasivos:		
Variación en cuentas por cobrar clientes	171,836	996,327
Variación en otras cuentas por cobrar	262,022	
Variación en gastos pagados por anticipado	-	43,809
Variación en pasivos cuentas por pagar y gastos acumulados	(1,970,549)	(4.461,780)
Variación en beneficios a empleados	(72.886)	420,518
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de operación	(1,531,792)	(2.069,543)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1 - OPERACIONES

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA. Fue constituida, mediante escritura pública en la ciudad de Quito, inscrita en el registro mercantil el 16 de marzo del 2006. Su objeto social es la construcción, edificación, diseño, planificación de todo tipo de inmuebles, como son edificios, para su vivienda u oficina, conjuntos habitacionales, casas, hoteles, restaurantes y en definitiva cualquier tipo de construcción inmobiliaria; así como de realizar toda clase de diseños de planos y decoración de proyectos inmobiliarios que construya.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Periodo Contable

Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 al 01 de enero del 2012, corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyo período de transición fue el 01 de enero de 2012 y fueron corregidos de acuerdo a la NIIF 1.

b) Bases de preparación

Los Estados Financieros de la COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA., han sido preparados con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standars Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2013, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

c) Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria:
NIC 24,; Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2012
NIC 32,; Instrumentos Financieros: Presentación- Clasificación Emisión de Derechos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero del 2011
Mejoras a NIIF Mayo 2010 –Colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2012
Nuevas interpretaciones:	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 19: Extinción de pasivos financieros con instrumentos financieros con instrumentos de patrimonio.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2010
Enmiendas e Interpretaciones:	Fecha de Aplicación obligatoria:
CINIIF 14: El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2011

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

La aplicación de estas normas no han tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b. Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación obligatoria aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9: Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2013
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2013
NIIF 11 Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2013
NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2013
NIIF 13 Mediciones a Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2013
Enmiendas a NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIC 27: Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2013
NIC 28: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero del 2013

Estas nuevas NIIF y enmiendas están disponibles para su aplicación anticipada a partir del 30 de septiembre del 2011, sin embargo, no han sido aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros El impacto potencial de la adopción de estas Normas y enmiendas en los estados financieros de la compañía aún no han sido determinados.

c. Las siguientes Enmiendas a NIIF han sido emitidas pero su fecha de aplicación obligatoria aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF:	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de Estados Financieros - Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio del 2012
NIC 12: Impuestos Diferidos – Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2012
NIC 19: Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2013
NIIF 1 (Revisada),	

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2011
(i) Eliminación de las fechas fijadas para Adoptadores por primera Vez.	
(ii) Hiperinflación Severa	
NIIF 7 :	
Instrumentos Financieros revelaciones sobre:	
(i) Transferencia de Activos Financieros	(i) Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio del 2011
(ii) Compensación de activos y pasivos financieros	(iii) Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2013

Nuevas Interpretaciones

Fecha de aplicación Obligatoria

CINIIF 20

Costos de desbroce (stripping costs) en la fase de producción de minas a cielo abierto

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de Julio del 2013

d) Bases de preparación

Los estados financieros de COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

e) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

f) Activos financieros

Los activos financieros cubiertos por la NIC 29 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura.

g) Pasivos financieros

Los activos financieros cubiertos por la NIC 29 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar o como derivados designados como instrumentos de cobertura.

La compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

h) Efectivo y equivalentes del efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el estado de Situación Financiera Clasificado.

i) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Son valorizados a costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluye en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha de balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

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 periodo.

j) Inventarios

Los inventarios corresponden a materiales de construcción que se encuentran registrados al costo promedio y de realización. Los inventarios en tránsito están valorados al costo de importación más los costos de nacionalización, los que no exceden a su valor neto de realización.

La provisión para inventarios por bajas se carga al resultado del año.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios, y por lo tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

- Los costos de construcción

La Compañía valoriza sus inventarios a su costo de adquisición o al valor neto de realización el menor de los dos.

En cuanto a la valoración de los inventarios de materiales y suministros por efecto de insolencia, defectos, o lento movimiento, se verán reducidos a su posible valor neto de realización.

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

k) Propiedad, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, sin considerar el valor residual.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Equipos de Computación	3
Equipos de Oficina	10
Vehículos	5
Muébles y Enseres	10
Maquinaria	10

A criterio de la Administración de la Compañía, COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA. Las propiedades, muebles y equipo, no existe evidencia que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual.

Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, misma que se reconoce en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

l) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado, además que un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio, así como obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

m) Costos por intereses.

El costo de un elemento de propiedad, muebles y equipos es el precio equivalente al 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 al efectivo y al total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos"

n) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado en el ejercicio y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

Corresponde principalmente a: anticipos de impuestos 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.

Impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuestos a la renta corriente para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

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. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

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.

El resultado por impuestos 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 correspondientes a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

o) Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

p) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que ocurren.

Los costos de los servicios, costos financieros, ganancia o pérdida actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta y son registradas en el gasto del periodo en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

q) Reconocimientos de ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

La Compañía reconoce principalmente ingresos de actividades ordinarias a los generados por la venta de sus productos cuyo valor justo puede medirse de forma fiable.

r) Costos y gastos

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la prestación del servicio, construcción y comercialización de sus productos que son directamente atribuibles al inventario. Los gastos de Administración y Ventas se reconoce en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía

s) Compensación de saldos y transacciones

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

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

t) Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 20% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde al saldo que mantiene disponible.

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar se comprenden:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Clientes locales	2.416,277	3,146,076
Cuentas por Cobrar Proyectos	20,845	-
Derecho de Cobro	1,812,000	1,286,903
Provisión cuentas por cobrar	(8,001)	(20,022)
	<u>4.241,121</u>	<u>4,412,957</u>

NOTA 5 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre otras cuentas por cobrar se componen de:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Anticipo proveedores locales	243,216	511,313
Otras cuentas por cobrar	6,075	-
	<u>249,291</u>	<u>5,11,313</u>

NOTA 6 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre los impuestos corrientes son como sigue:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Anticipo impuesto a la Renta	13,67	-
Crédito tributario (I.R)	26,031	-
Impuesto a la salida de divisas	5,222	-
Crédito tributario (IVA)	4,069	119,300
Retenciones de impuesto a la renta	47,264	-
	<u>82,600</u>	<u>119,300</u>

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 7 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La propiedad planta y equipo al 31 de diciembre de 2013 se compone de:

	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Adiciones	Saldo al 31 de diciembre de 2013
Maquinaria y equipo	100,366		100,366
Muebles enseres	4,059		4,059
Equipo de computación	62,675	5,701	68,377
Equipos de transporte	3,580		3,580
Equipo de telecomunicación	259		259
Equipo de Oficina	6,279	51	6,330
Proyectos en curso			
Depreciación acumulada	(57,211)	(19,073)	(76,284)
Costo del activo fijo neto	120,008	(13,321)	106,687

NOTA 8 – INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, corresponden al costo de adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso MUPI – TENENCIA" por el valor de US\$ 4,602,294 y al 31 de diciembre de 2013 por los Derechos Fiduciarios mantenidos por el valor de US\$ 2,100,000 al Fideicomiso " 12 DE OCTUBRE".

NOTA 9– OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre las obligaciones financieras se componen de:

	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Banco Pichincha(I)	182,222	-	307,305	-
Mutualista Pichincha(II)	-	3,452,282	-	3,452,293
	182,222	3,452,282	307,305	3,452,293

- (I) Al 31 de Diciembre del 2013 la empresa mantiene un crédito con el Banco del Pichincha para cubrir un sobregiro bancario por el valor de US\$182,222 otorgado con fecha septiembre 2013, en el mes de abril del 2014 fue cancelado en su totalidad generando un interés de US\$ 15,013.76, interés por mora de US\$6,507.75

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

- (II) Al 31 de Diciembre del 2013 la empresa tiene un crédito con Mutualista Pichincha por el valor de US\$3.452.293,00 con una tasa de interés efectiva de 9.33% y la forma de pago es con vencimiento posterior a 1 año.

NOTA 10 – CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar se comprenden:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Proveedores locales	805,453	1,291,087
Cuentas por pagar	309,293	-
Cuentas por pagar fideicomiso	878,632	-
Cuentas por pagar a terceros	700,000	-
Cuentas por pagar empleados	356,184	-
	<u>3,049,562</u>	<u>1,291,087</u>

NOTA 11 – PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre los pasivos por impuestos corrientes son como sigue:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Retenciones de IVA	1,409	-
Retenciones en la fuente	6,102	-
Impuesto al valor agregado por pagar	123,536	-
Impuesto a la renta por pagar	81,142	266,322
	<u>212,189</u>	<u>266,322</u>

NOTA 12 – PROVISIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre las provisiones acumuladas se componen de:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Intereses por pagar		
Décimo tercer sueldo	5,284	-
Décimo cuarto sueldo	15,381	-
Vacaciones	5,014	-
Participación trabajadores	185,616	284,181
	<u>211,295</u>	<u>284,181</u>

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

- a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados se compone de:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	81,142	354,319
Anticipo de impuesto a la renta	81,142	18,219
Total impuesto a la renta del ejercicio	81,142	354,319

- b) Un resumen del impuesto presentado en el estado de situación financiera se compone de:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	52,367	1,894,032
Más (menos)		
Participación a trabajadores	(7,855)	(284,105)
Pago a trabajadores discapacitado	(147,409)	(107,651)
Gastos no deducibles	171,062	38,243
Utilidad	68,165	1,540,519
Total impuesto a la renta causado y/o Anticipo	81,142	354,319
Menos – anticipos del año	(47,264)	(87,997)
Menos – retenciones		
Saldo a pagar	33,878	266,322

Situación fiscal

De acuerdo a disposiciones legales, la autoridad fiscal tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre que hay cumplido pertinentemente con las obligaciones tributarias.

Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2013 es del 22%, para el año 2012 fue 23%.

Si la compañía reinvierte sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre que se efectúe el aumento de capital hasta el cierre del periodo fiscal del siguiente año.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo del impuesto a la renta, se fija utilizando ciertos porcentajes al monto del activo (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas corrientes y de largo plazo), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción

Reformas tributarias

Un resumen de incentivos tributarios que establece el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones son:

- o Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- o Se excluye en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica.

Retención en la fuente del impuesto a la renta

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

Impuesto a la salida de divisas (ISD)

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e interese generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 14 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Provisión para jubilación patronal (a)	37,662	37,347
Provisión para desahucio (b)	13,039	9,637
Total	50,701	46,984

El movimiento de esta reserva es:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	37,347	9,637	46,984
Adiciones	315	3,402	3,717
Saldo al 31 de diciembre de 2013	37,662	13,039	50,701

(a) Reserva para jubilación patronal

De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años a más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

(b) Reserva para desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

NOTA 15 – PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre de 2013 el capital social estaba constituido por 50,000 acciones ordinarias nominales con un valor de 1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente pagadas.

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Utilización del saldo acreedor de la cuenta reserva de capital

De existir un saldo acreedor en la cuenta "Reserva de Capital", generado con la aplicación de la NEC 17, éste podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta Reserva por Valuación de Inversiones; utilizado en absorber pérdidas o el saldo deudor de la cuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF", o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; no podrá distribirse como utilidades, ni utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

Utilización del saldo acreedor de la cuenta reserva por donaciones

De existir un saldo acreedor en la cuenta "Reserva por Donaciones", antes de la adopción por primera vez de las NIIF, éste podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o el saldo deudor de la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF"; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; no podrá distribirse como utilidades, ni utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

Utilización del saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de la aplicación de las NIIF, también pueden ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas o el saldo deudor de la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF"; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; no podrá distribirse como utilidades, ni utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

Saldo de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios.

COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA.LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

De registrarse un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes realizados bajo NIIF, deberán ser conocidos y aprobados por la junta ordinaria de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo a NIIF.

Adicionalmente, en una nota explicativa a los estados financieros anuales, se deberá informar detalladamente las utilidades acumuladas que se realizan, provenientes de los ajustes de primera aplicación, señalando el alcance del concepto de realización. Será responsabilidad de la administración, la implementación de las medidas necesarias para el adecuado control de los saldos provenientes de los ajustes de primera aplicación realizados y por realizar.

Saldo de la cuenta "Superávit por valuación"

El saldo del superávit proveniente de la revaluación de propiedades, planta y equipo; activos intangibles; e, instrumentos financieros, categoría disponible para la venta, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea utilizado por la entidad; éste se mantendrá, según corresponda, en las cuentas "Superávit de activos Financieros Disponibles para la Venta, "Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo", "Superávit por Revaluación de Activos Intangibles" y "Otros Superávit por Revaluación", creadas para el efecto, salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

Reconocimiento de la pérdida por deterioro

La pérdida por deterioro del valor de los activos se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, a menos que, el activo se hubiere revaluado anteriormente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados, se tratará como un decremento de la revaluación, conforme e señala en la Norma Internacional de Contabilidad 35 "Deterioro del valor de los Activos".

Utilidad de las compañías holding y controladoras

Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 "Estados Financieros Consolidados Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las Juntas Generales de Socios o Accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Designación de peritos

Para determinar el valor razonable de los activos, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías

Informe de los peritos

Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera - NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF se registran en el patrimonio en el rubro de "Resultados acumulados provenientes de adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 16 – INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre se compone de:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Ingresos operacionales	1.006,097	7,272,681
Avance de obra	1,812,000	1,851,793
Otros ingresos	295,045	-
Total Ingresos	<u>3,130,142</u>	<u>9,124,474</u>

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 17 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Gastos Operativos		3,480,713,
Gastos financieros		27,209
Remuneraciones	1,554,429	
Honorarios	158,445	
Mantenimiento equipos	9,651	
Depreciaciones	19,073	
Servicios básicos	27,054	
Gastos de Viaje	12,614	
Impuestos y contribuciones	89,362	
Alimentación personal	1,727	
Seguros	43,659	
Amortizaciones		
Movilización	2,129	
Seguridad y vigilancia	1,275	
Gastos de Gestión		
Arriendos	4,448	
Promoción y publicidad	27,185	
Jubilación Patronal y Desahucio	3717	
Gastos no deducibles	114,543	
Otros	988,835	
	3,058,147	3,507,923