

**EDIFALVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2013**

#### **NOTA 1 – OPERACIONES**

EDIFALVA S.A. es una entidad que se constituyó en Quito el 12 de Julio de 2006, cuyo objeto social es la compraventa, arrendamiento de terrenos, de casas, edificios, y más bienes inmuebles; la administración, reconstrucción, reparación, mantenimiento y comercialización de bienes inmuebles. Además la construcción y comercialización de casas, edificios, hangares, puertos, aeropuertos y mas edificaciones; la compraventa de maquinas, equipos, herramientas, hierro, ladrillo, palas y mas maquinas, aparatos, materiales, accesorios y repuestos necesarios para la actividad de la construcción.

Podrá importar y exportar todos los objetos relacionados con sus actividades, pero no podrán dedicarse a ninguna de las actividades referentes al arrendamiento mercantil.

Durante el año 2013 la empresa continuó con la construcción del Proyecto Shyris Center y con la venta de sus edificios Ankara, Mira y Livenza.

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación de estos estados financieros (24 de marzo del 2014) se emitieron medidas por parte de organismos del gobierno que exigen a las empresas inmobiliarias y constructoras se sujeten a varias obligaciones las mismas que afectaran a las operaciones normales del negocio. Estas medidas potencialmente pueden desacelerar la actividad de la industria de la construcción así como pueden impactar financieramente sus operaciones ya que son requerimientos que le hacen compleja a la actividad, volviéndola más voluminosa, más laboriosa y con más trámites administrativos y por lo tanto más costosa. El área de la construcción además se verá afectada por un manejo burocrático y a un potencial incremento de precios. Esta situación eventualmente también puede impactar en los riesgos que asume el negocio y deben ser medidos acorde a la nueva circunstancia (Ver Notas 4 y 17)

La gerencia en conjunto con los accionistas están analizando esta situación para tomar las medidas que sean las adecuadas a fin de continuar con sus operaciones. Los organismos gremiales de la construcción han mantenido reuniones con los órganos que emitieron estas medidas a fin de solicitar cambios o suspensiones de algunas de ellas.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
**(Continuación)**

**a) Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los cuales requiere que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final. La gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan. La empresa registro sus efectos financieros por aplicación de NIIFs en el año 2011.

**b) Traducción de moneda extranjera**

**Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar, depósitos en instituciones bancarias e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**d) Cuentas Comerciales por Cobrar y otras Cuentas por Cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros como pagos fijos determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los saldos cuyos vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera., que se clasifican como activos no corrientes.

De acuerdo al análisis de la antigüedad de la cartera la compañía constituye una provisión para cuentas incobrables cuando lo amerita.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

**e) Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de construcción de los proyectos que desarrolla la compañía, los costos asignados a los proyectos han sido aquellos que permiten la norma y básicamente son los siguientes:

Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costo de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costo de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto.
- Costos indirectos de construcción.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

El rendimiento del costo de la construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta, entrega y estructuración del inmueble.

**f) Activos por impuestos corrientes**

En esta cuenta se presenta el anticipo de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

**g) Propiedades y equipos**

**Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad planta y equipo (cuando dispone la empresa) se mediarán inicialmente por su costo.

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

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

**Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad planta y equipo se mediarán inicialmente por su costo.

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

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

**Medición posterior al reconocimiento:**

**a) Modelo del Costo**

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

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

**b) Revaluación**

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios que existieren como activo fijo son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al costo de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que se excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
**(Continuación)**

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo y la calculada según su costo original.

Las transferencias desde la cuenta de reservas de revaluación a utilidades retenidas no pasaran por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizaran y revelaran de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias

**Método de Depreciación y vidas Útiles**

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

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

<u>Ítem</u>	<u>vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

**Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

**h) Cuentas Comerciales por pagar y otras Cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales para pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de hasta 120 días.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados. Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como pasivos no corrientes.

**i) Deterioro de activos no financieros**

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

**j) Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012 – 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Por los años 2012 y 2011 la Compañía no mantiene diferencias entre la base contable y tributaria.

**k) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

**l) Beneficios a los trabajadores**

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

**m) Ingresos**

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**n) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

**o) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

**p) Participación de los trabajadores**

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad líquidas de acuerdo con lo disposiciones legales.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
**(Continuación)**

**q) Pasivos financieros**

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

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

**r) Utilidad neta por acción**

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de las acciones ordinarias en circulación durante el año.

**s) Importancia relativa**

Al determinar la información sobre las diferencias de los estados financieros de acuerdo con la NIC 34, se ha considerado la importancia relativa en relación con los estados financieros.

**NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

**NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa

(Ver página siguiente)

#### NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)

de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

##### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte o un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

##### Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

##### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

#### NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja y bancos		
Caja chica	300	300
Banco Produbanco	22,724	631,546
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>23,024</u>	<u>631,846</u>

#### NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos a empleados	2,303	3,248
Anticipo a contratistas	126,955	10,590
Anticipo a proveedores	17,125	134,340
Otras		164
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>146,382</u>	<u>148,343</u>

#### NOTA 7 – INVENTARIOS

El resumen de Inventarios se conforma así:

	<u>DICIEMBRE , 31</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1-OBRAS EN PROCESO</b>		
Shyris Center	3,961,925	1,777,048
Proyecto Bromelias	459,510	458,225
Inventario en Transito		
Sub Total	<u>4,421,435</u>	<u>2,235,273</u>
<b>2-OBRAS TERMINADAS</b>		
Inventario Proyecto Ankara	298,464	446,748
Inventario Proyecto Mira	273,477	514,874
Inventario Proyecto Livenza	305,078	894,041
Sub Total	<u>877,018</u>	<u>1,855,662</u>
<b>TOTAL INVENTARIOS</b>	<u>5,298,453</u>	<u>4,090,935</u>

**NOTA 7 – INVENTARIOS**  
**(Continuación)**

Los movimientos de inventarios se conforman así:

	<u>2013</u>
<b><u>PRODUCCION EN PROCESO</u></b>	
<b>1) PROYECTO SHYRIS CENTER</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	1,777,048
Adiciones a produccion en proceso 2013	2,184,877
Saldo en proceso diciembre 31 del 2013	<u>3,961,926</u>
<b>2) PROYECTO BROMELIAS</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	458,225
Adiciones a produccion en proceso 2013	1,285
Saldo de produccion proceso diciembre 31 del 2013	<u>459,510</u>
<b><u>PRODUCTO TERMINADO</u></b>	
<b>1) EDIFICIO ANKARA</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	446,748.10
Ventas	(148,284.10)
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>298,464.00</u>
<b>2) EDIFICIO MIRA</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	514,873.62
Ventas	(241,396.62)
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>273,477.00</u>
<b>3) EDIFICIO LIVENZA</b>	
Saldo inicial 2013	894,040.58
Ventas	(588,962.58)
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>305,078.00</u>

**PROYECTO SHYRIS CENTER:**

Este proyecto se inicia con la adquisición del terreno en el 3 de octubre del 2011, será el "Edificio Shyris Center" está ubicado en la Av. De Los Shyris 860 y Holanda, empezó su construcción el 03 de octubre del 2012 y está proyectado su terminación para el mes de abril del 2014, el costo al 31 de diciembre del 2013 es de US\$ 3'961.926,00. El edificio es de 16 pisos para oficinas y 6 subsuelos con un total de 16 oficinas uno por piso. El porcentaje de avance de obra al cierre del 2013 es de 85%.

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – INVENTARIOS**  
(Continuación)

**OBRAS TERMINADAS**

**PROYECTO EDIFICIO ANKARA**

Este proyecto "Edificio Ankara" está ubicado en la calle Voz Andes N39-130 y Av. América, empezó su construcción el 01 de agosto del 2008 y termino la misma el 30 de diciembre del 2009, al 31 de diciembre del 2013 quedan por vender el 1.72% del total del proyecto y por escriturar el 9%

**PROYECTO EDIFICIO MIRA**

Este proyecto "Edificio Mira" está ubicado en la calle el Gorrión lote 924 y Platero, empezó su construcción el 15 de agosto del 2009 y termino la misma el 3 de junio del 2011, al 31 de diciembre del 2013 se encuentra vendido su totalidad quedando pendiente el 18% por escriturar.

**PROYECTO EDIFICIO LIVENZA**

Este proyecto "Edificio Livenza" está ubicado en la Av. calle Voz Andes N39-34 y Granda Centeno, empezó su construcción el 15 de enero del 2010 y termino la misma el 30 de junio del 2011, al 24 de marzo del 2014 fecha de este informe está vendido el 100% del total del proyecto y el 16% está por escriturar.

**PROYECTO BROMELIAS**

Este proyecto está ubicado en la Urbanización las Bromelias pasaje Chuquiraguas lote 1A., no se ha iniciado ninguna construcción hasta el cierre de este ejercicio, el valor del terreno en libros es de US\$ 459.510,00

**NOTA 8 – PRESTAMOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingeniero Patricio Alvarez Bravo	1,699,915	1,041,970
Señor Mauricio Alvarez Bravo	1,799,238	1,141,293
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>3,499,154</u>	<u>2.183.263</u>

(Ver página siguiente)

#### NOTA 9 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones fiscales, retenciones, IVA, otros	3,185	1,320
Impuesto a la renta de la Compañía	21,632	18,810
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>24,818</u>	<u>20,130</u>

#### NOTA 10 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Décimo tercer sueldo	739	353
Décimo cuarto sueldo	1,060	731
IESS Fondo de reserva	442	448
IESS Aportes patronal y personal	4,590	4,147
Prestamo IESS	158	
Sueldos por pagar	911	
Participacion trabajadores 15% utilidades	47,575	43,160
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2013	<u>55,475</u>	<u>48,839</u>

#### NOTA 11 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proyecto Ankara	355,779	395,232
Proyecto Mira	381,249	716,996
Proyecto Livenza	321,052	871,272
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>1,058,080</u>	<u>1,983,501</u>

Estos valores son entregados por los clientes a la compañía en calidad de anticipos por los inmuebles a vendérselos cuando termine cada proyecto.

**NOTA 12 – JUBILACION PATRONAL Y DESHUCIO**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	5,857	5,880
Provisión por Desahucio	981	1,295
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>6,838</u>	<u>7,175</u>

De acuerdo lo establecido en la NIFF 19, la jubilación patronal es un beneficio del trabajador y los beneficios de los trabajadores se reconocen desde el momento en que este ha comenzado a prestar sus servicios. Con este ajuste se ha procedido a reconocer la jubilación patronal no registrada en aplicación de la NIFF 19. La autoridad tributaria no admite constituir la provisión jubilación patronal de aquellos trabajadores que han permanecido en la compañía por lo menos 10 años, situación que se contrapone con lo expresado en la NIFF 19.

Igualmente de acuerdo a lo establecido en la NIFF 19, el desahucio es un beneficio del trabajador y se debe reconocer este beneficio del trabajador desde el primer instante en que el trabajador ha comenzado a prestar sus servicios. Con el ajuste se reconoce la respectiva provisión por desahucio de todos los trabajadores sin importar el tiempo de permanencia en la empresa.

**NOTA 13 - CONCILIACION TRIBUTARIA**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Participacion trabajadores</u></b>		
Utilidad del ejercicio	317,165	287,734
15% participacion tranajadores	47,575	43,160
utilidad del ejercicio	317,165	287,734
(-) Participación trabajadores	47,575	43,160
(-) Deduc trabajadores discapacidad		2,955
(+) Gastos no deducibles	(1) 484	4,383
= Base imponible	<u>270,074</u>	<u>246,003</u>
22% (2013) y 23% (2012) Impuesto a la Renta	59,416	56,581
(-) Anticipo Determinado ejer. Fiscal. Corriente	30,441	30,625
(-) Retenciones en la fuente		840
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	8,184	6,309
Saldo anticipo pendiente de pago	840	4
<b>Impuesto a la Renta por Pagar</b>	<u>21,632</u>	<u>18,810</u>

(Ver página siguiente)

#### **NOTA 14 – PATRIMONIO**

El capital suscrito y pagado esta constituido por 50 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor nominal es de US \$ 1.000.00 dólares cada una.

Mediante acta de la Junta General de Accionistas de fecha 03 de Agosto del 2012, se aprueba la transferencia de acciones de los accionistas Luis Felipe Alvarez Bravo, Maria Gabriela Alvarez Terán y Karina Alvarez Terán a los accionistas Mauricio Álvarez Bravo por 10 acciones y Patricio Álvarez Bravo por 5, total de la cesión 15 acciones de US\$ 1.000.00 cada una.

#### **NOTA 15 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para aumentos de capital.

#### **NOTA 16 – AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS**

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes"....., que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma entro otros requerimientos.

A la fecha de emisión de este informe la empresa ha nombrado un oficial de cumplimiento y ha elaborado el Manual de Cumplimiento siguiendo la aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos deberán, según lo establece la normativa, deberán ser examinados por auditores externos independientes quienes deberán emitir un informe cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Este es un requisito obligatorio a partir del año 2014.

#### **NOTA 17 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de marzo del 2014) se observaron la emisión de medidas de parte de organismos del gobierno que exigían a las empresas inmobiliarias y constructoras a partir del siguiente año 2014 entre otras lo siguiente:

1. El anticipo del comprador de vivienda ya no irá a manos del constructor sino a una administradora que entregará los dineros a la inmobiliaria cuando demuestre que su proyecto es viable. Así lo estableció, vía Reglamento, la Superintendencia de Compañías el 18 de diciembre pasado. Para esto, las constructoras deben conformar "encargos fiduciarios" o "fideicomisos".

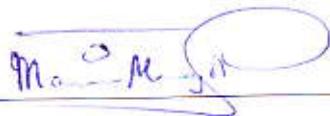
(Ver página siguiente)

**NOTA 17 – EVENTOS SUBSECUENTES**  
(Continuación)

2. Otras exigencias incluyen: Que la inmobiliaria debe ser propietaria del terreno donde se construya. Que se construya dentro de los plazos establecidos. No publicitar proyectos no autorizados ni recibir dinero de potenciales compradores.
3. La Declaratoria de Propiedad Horizontal se activará desde que se emita el certificado de conformidad de finalización de la construcción por parte del Municipio.
4. Previamente a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal también será necesario la obtención del permiso de ocupación que otorga el Cuerpo de Bomberos.
5. Desde octubre del 2013 el Municipio de Quito tiene nuevas normas en cuanto a la aprobación de planos que requieren la conformidad de una Unidad Colaboradora. Esta Unidad fue designada al Colegio de Arquitectos del Ecuador. Este trámite de aprobación toma bastante tiempo el obtenerlo llegando en ocasiones a tomar hasta tres meses para su aprobación.
6. El gobierno también decreto el requerimiento de un certificado de categorización de impacto ambiental y estudios de tráfico para proyectos de 10.000 metros cuadrados en adelante que requieren obtener una ficha de aprobación que obtenerla puede alcanzar alrededor de tres meses de tiempo. Sin dicha ficha ambiental no se puede realizar los planos.

Estos eventos ocurridos a principios del 2014 están siendo evaluados por la administración y gerencia para ajustar sus operaciones a las nuevas circunstancias.

---



SR. MAURICIO A. ALVAREZ B.  
REPRESENTANTE LEGAL

---



SRA. JESSY E. BONILLA C.  
CONTADOR