

URBANPLUS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

URBANPLUS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

| | |
|-------|---|
| US\$. | Dólares estadounidenses. |
| IESS | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera. |



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 24 de febrero del 2015

A los Señores Accionistas de:

URBANPLUS S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Urbanplus S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Urbanplus S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EurauditInternational

Quito, 24 de febrero del 2015
A los Señores Accionistas de:
URBANPLUS S.A.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urbanplus S.A., al 31 de diciembre del 2013, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Otro Asunto

5. La Compañía en los últimos años ha venido generando pérdidas y al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las pérdidas acumuladas en el patrimonio ascienden a US\$. 404.027 y US\$. 371.476 respectivamente. Además existe un saldo de obras en curso por US\$. 729.160 por concepto de costos y gastos de construcción no reembolsados en años pasados a su cliente Textiles Mar y Sol S.A. Por su parte la Administración de Urbanplus S.A., informa que seguirá con la construcción del proyecto inmobiliario denominado "Altos de Girona" hasta el año 2015; y, se estima que la facturación por la totalidad de los costos y gastos de construcción y los honorarios por servicio de construcción se realizará durante el año 2016. Adicionalmente, según la proyección de ingresos y costos el proyecto generará rentabilidad hasta la finalización del mismo. Tiempo en el cual se asumirán todos los costos que se incurran en la ejecución del mencionado proyecto.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes
Socio

No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376

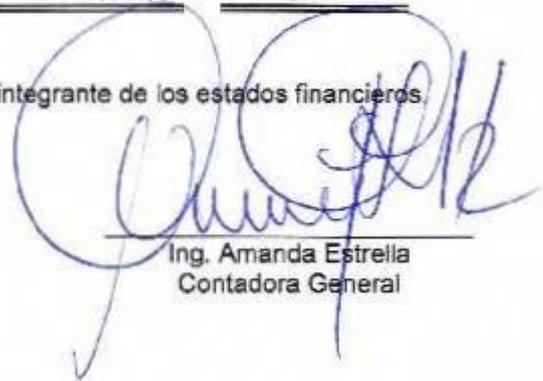
URBANPLUS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Activo</u> | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--------------|------------------|------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | 3.729 | 6.786 |
| Cuentas y documentos por cobrar | | | |
| Clientes | 6 | 555.780 | 1.041.192 |
| Otras cuentas por cobrar | 7 | 1.023.249 | 960.045 |
| Activo por impuestos corrientes | 8 | 47.818 | 43.253 |
| Inventarios | 9 | 111.706 | 140.905 |
| Total del activo corriente | | <u>1.742.282</u> | <u>2.192.181</u> |
| OBRAS EN CURSO | 10 | 729.160 | 729.160 |
| PROPIEDADES Y EQUIPOS | 11 | 27.964 | 31.896 |
| Total del activo | | <u>2.499.406</u> | <u>2.953.237</u> |
| <u>Pasivo y patrimonio</u> | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| Sobregiros bancarios | | 6.998 | 4.843 |
| Cuentas y documentos por pagar | | | |
| Proveedores | 12 | 130.502 | 107.417 |
| Otras cuentas por pagar | | 4.097 | 58.541 |
| Anticipos para construcción | 13 | 1.100.380 | 1.555.266 |
| Pasivo por impuestos corrientes | 14 | 84.066 | 45.974 |
| Provisiones y acumulaciones | 15 | 91.342 | 73.659 |
| Total del pasivo corriente | | <u>1.417.385</u> | <u>1.845.700</u> |
| PRESTAMOS BANCARIOS | 16 | 1.010.000 | 1.010.000 |
| BENEFICIOS DEFINIDOS | 17 | 23.124 | 16.089 |
| PATRIMONIO (según estado adjunto) | | 48.897 | 81.448 |
| Total del pasivo y patrimonio | | <u>2.499.406</u> | <u>2.953.237</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.



Eco. Francisco Dalmau
Gerente General



Ing. Amanda Estrella
Contadora General

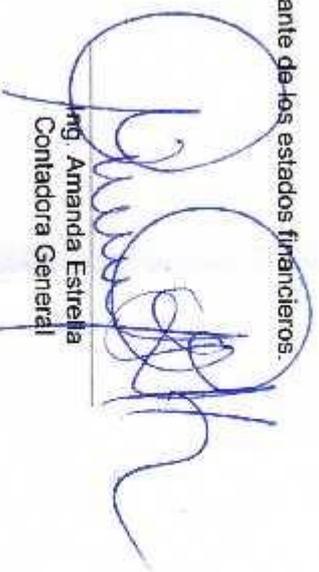
URBANPLUS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Capital Social | Reserva Legal | Aporte futuras capitalizaciones | Adopción NIIF | Resultados Acumulados | Total |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------|---------------|-----------------------|----------|
| Saldos al 1 de enero del 2012 | 2.000 | 1.000 | 551.500 | (66.879) | (351.429) | 136.192 |
| Ajuste impuestos diferidos | - | - | - | (34.697) | - | (34.697) |
| Resultado integral del año | - | - | - | - | (20.047) | (20.047) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2012 | 2.000 | 1.000 | 551.500 | (101.576) | (371.476) | 81.448 |
| Resultado integral del año | - | - | - | - | (32.551) | (32.551) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 | 2.000 | 1.000 | 551.500 | (101.576) | (404.027) | 48.897 |

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.



Eco. Francisco Dalmau
Gerente General



Ing. Amanda Estrella
Contadora General

URBANPLUS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|----------------|------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | | |
| Pérdida antes de impuesto a la renta | (10.259) | (1.740) |
| Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación | | |
| Depreciaciones | 5.553 | 5.020 |
| Deterioro de otras cuentas por cobrar | 19.275 | 19.756 |
| Reserva para jubilación patronal y desahucio, neta | 7.035 | 7.035 |
| Cambios en activos y pasivos: | | |
| Cuentas y documentos por cobrar | 422.208 | (974.177) |
| Impuestos por cobrar | (4.585) | 17.419 |
| Inventarios | 29.199 | (52.261) |
| Cuentas y documentos por pagar | (467.428) | 879.962 |
| Impuesto a la renta de la Compañía | (22.292) | (18.307) |
| Provisiones y acumulaciones | 17.683 | 3.667 |
| | <u>(3.591)</u> | <u>(113.626)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | | |
| Flujo de efectivo de las actividades de inversión: | | |
| Adiciones de propiedades y equipos | (1.621) | (9.412) |
| | <u>(1.621)</u> | <u>(9.412)</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | | |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Préstamos bancarios | 2.155 | 54.651 |
| | <u>2.155</u> | <u>54.651</u> |
| Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento | | |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes | (3.057) | (68.387) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | 6.786 | 75.173 |
| | <u>3.729</u> | <u>6.786</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | |

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.



Eco. Francisco Dalmau
Gerente General



Ing. Amanda Estrella
Contadora General

URBANPLUS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 – ANTECEDENTES

Urbanplus S.A., fue constituida mediante escritura pública del 06 de junio del 2006. Tiene por objeto social el dedicarse a la prestación de servicios de asesoría en la estructuración, desarrollo, construcción de proyectos inmobiliarios, además del asesoramiento en la comercialización en todo lo relacionado con servicios inmobiliarios.

La Compañía presta sus servicios a Textiles Mar y Sol S.A., para lo cual las partes suscribieron un Poder Especial para realizar cualquier acto o celebrar contratos a nombre de Textiles Mar y Sol S.A.

Actualmente la Compañía de acuerdo con dicho Poder Especial se encuentra prestando servicios de construcción en un proyecto inmobiliario denominado "Altos de Girona". Las unidades habitacionales del mencionado proyecto son vendidas por la empresa Textiles Mar y Sol S.A. Según información proporcionada por la Administración de la Compañía el proyecto inmobiliario, en el cual Urbanplus S.A., presta servicios de construcción inicio en el año 2007 y está compuesto de 109 casas. Además se estima que la construcción del mismo culminará durante el año 2015.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía mantiene costos y gastos de construcción relacionados con el proyecto denominado "Altos de Girona" por US\$. 729.160 (Ver Nota 11) que no han sido facturados los reembolsados a la empresa Textiles Mar y Sol S.A., de años pasados de la siguiente manera: año 2008 US\$. 136.010; año 2009 US\$. 280.480; año 2011 US\$. 372.670; menos el deterioro determinado por US\$. 60.000.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de Urbanplus S.A., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|--------------------------------|---|--------------------------|
| NIIF 9 | Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero. | Enero 1, 2015 |
| Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 | Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición. | Enero 1, 2015 |
| Enmiendas a la NIC 32 | Compensación de activos y pasivos financieros | Enero 1, 2014 |

La Compañía estima que la adopción de las mejoras y nuevas NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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 ocurren 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.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

d) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "Clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Proveedores y otros pasivos financieros" y "Préstamos bancarios" cuyas características se explican seguidamente:

Clientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Proveedores, otros pasivos financieros y préstamos bancarios están representados en el estado de situación financiera por: cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar y préstamos bancarios; son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluye en el pasivo corriente, excepto

por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios de construcción en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Proveedores y otras cuentas por pagar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Préstamos bancarios: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Excepto en las cuentas por cobrar a terceros que se presentan a su valor nominal menos el deterioro.

e) Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los servicios, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados y no existen intereses cobrados a los clientes por las ventas a crédito. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar a terceros debido a que existe una falta de cobro superior a los 360 días.

f) Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que sea menor. El costo se determina usando el método de promedio ponderado para las compras de materiales de construcción.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos necesarios para llevar a cabo la venta.

g) Obras en curso

Corresponde a los costos y gastos incurridos en la construcción del proyecto que actualmente se encuentra en proceso de ejecución. Estos costos y gastos incurridos en años pasados no fueron emitidas las facturas de reembolso en las fechas en los cuales fueron causados.

h) Propiedades y equipos

Se muestra al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

El costo del activo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, así como las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

| <u>Activo</u> | <u>Vida Útil</u> <u>(años)</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Maquinaria | 10 |
| Muebles y equipo de oficina | 10 |
| Equipo de computación | 3 |

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

i) Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación 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

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

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% (2012 – 13%) 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.

k) 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.

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

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio) - la provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera. Al cierre del año 2013 y 2012 la Compañía utilizó para el registro de la provisión la estimación proyectada realizada por el perito independiente.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

l) Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido con fiabilidad, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

m) Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

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 basados 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.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas incobrables es determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. La Administración de la Compañía ha deteriorado las cuentas por cobrar a terceros las cuales no se han recuperado en más de 365 días.
- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Por los años 2013 y 2012 se ha empleado las proyecciones realizadas por el actuario independiente.
- **Impuesto a la renta corriente:** 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 de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Gerencia tiene a su cargo el manejo de los riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. La Gerencia identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a 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 o pasivos, 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> |
|--|--------------|--------------|
| Cuentas Corrientes | | |
| Banco del Pichincha C.A. | 1.940 | 6.436 |
| HSBC Private Bank | 1.329 | - |
| Fondos fijos | | |
| Caja chica | 460 | 350 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>3.729</u> | <u>6.786</u> |

NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

| | | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-----|----------------|------------------|
| Clientes | | | |
| Textiles Mar y Sol S.A. | (1) | 527.612 | 1.028.581 |
| Impendium S.A. | | 6.597 | 6.597 |
| Sr. Christian Panchi | | - | 2.566 |
| Sr. Diego Villegas | | 3.496 | - |
| Conductores Eléctricos S.A. | | 1.814 | 1.814 |
| Librimundi S.A. | | 13.247 | 930 |
| Otros menores | | 3.014 | 704 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | | <u>555.780</u> | <u>1.041.192</u> |

(1) El saldo corresponde a facturas de reembolso de gastos por la construcción del proyecto inmobiliario denominado Altos de Girona.

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---------------------|----------------|------------------|
| Por vencer | <u>540.859</u> | <u>1.028.581</u> |
| | 540.859 | 1.028.581 |
| <u>Vencimientos</u> | | |
| 30 - 60 días | 1.814 | 1.814 |
| 60 - 365 días | 5.821 | - |
| Más de 365 días | <u>7.286</u> | <u>10.797</u> |
| | 14.921 | 12.611 |
| Saldo final | <u>555.780</u> | <u>1.041.192</u> |

La Administración de la Compañía considera como bajo el riesgo de crédito en sus cuentas por cobrar a clientes.

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre comprende:

| | | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-----|------------------|----------------|
| Documentos por cobrar terceros | (1) | 925.676 | 925.676 |
| Anticipos a empleados | | 21.647 | 11.919 |
| Anticipos a proveedores | | 15.701 | 21.023 |
| Partes relacionadas | | 118.937 | 31.962 |
| Otras cuentas menores | | 545 | 9.447 |
| Menos | | | |
| Deterioro de cuentas por cobrar | | (59.257) | (39.982) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | | <u>1.023.249</u> | <u>960.045</u> |

- (1) El rubro corresponde a saldos pendientes por recuperar de la empresa Textiles Mar y Sol S.A., por concepto de reembolso de gastos de construcción. Durante el año 2010 la Compañía suscribió letras de cambio por dicho valor, las cuales fueron asumidas por las siguientes personas: Sra. Ximena Chiriboga, Sr. Felipe Dalmau, Sra. Mariana Pinto, Sra. Lorena Dalmau, Sr. Juan Dalmau y Sr. Alejandro Dalmau. Este saldo se encuentra sujeto a deterioro al final del año que se informa.

Los movimientos del año del deterioro determinado para las cuentas por cobrar a terceros son como sigue:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|---------------|---------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2013 y 2012 | 39.982 | 20.226 |
| Adiciones | 19.275 | 19.756 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>59.257</u> | <u>39.982</u> |

NOTA 8 – ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|---------------|---------------|
| Retenciones del impuesto al valor agregado | 28 | - |
| Anticipo impuesto a la renta año 2009 | 11.807 | 11.807 |
| Retenciones del impuesto a la renta | 26.831 | 19.856 |
| Anticipo pagado impuesto a la renta | 9.152 | 11.590 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>47.818</u> | <u>43.253</u> |

NOTA 9 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|----------------|----------------|
| Materiales de construcción | 111.706 | 140.905 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>111.706</u> | <u>140.905</u> |

NOTA 10 – OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre comprende:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Honorarios trabajos técnicos | (1) 221.436 | 221.436 |
| Trabajos de enconrado, carpintería, sanitario | (1) 195.054 | 195.054 |
| Producción en proceso 2011 | (1) 372.320 | 372.320 |
| Gastos varios obra | (1) 350 | 350 |
| Total | <u>789.160</u> | <u>789.160</u> |
| Menos | | |
| Provisión por deterioro de otros inventarios | (60.000) | (60.000) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u><u>729.160</u></u> | <u><u>729.160</u></u> |

- (1) Corresponden a costos y gastos de construcción incurridos en años anteriores y que no han sido reconocidos en los resultados de dichos años según el siguiente detalle: año 2008 US\$. 138.010; año 2009 US\$. 280.480; y, año 2011 US\$. 372.670.

NOTA 11 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| ACTIVOS DEPRECIABLES | | |
| Maquinaria | 21.808 | 21.808 |
| Muebles y equipo de oficina | 13.519 | 13.916 |
| Equipo de computación | 11.338 | 9.318 |
| Total de propiedades y equipos | <u>46.663</u> | <u>45.042</u> |
| (Menos): | | |
| Depreciación acumulada | (18.699) | (13.146) |
| Total al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u><u>27.964</u></u> | <u><u>31.896</u></u> |

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2013 y 2012 | 31.896 | 27.504 |
| Adiciones y ventas, netas | 1.621 | 9.412 |
| Depreciación del año | (5.553) | (5.020) |
| Saldo final al 31 de diciembre 2013 y 2012 | <u><u>27.964</u></u> | <u><u>31.896</u></u> |

NOTA 12 – PROVEEDORES

(Ver página siguiente)

NOTA 12 – PROVEEDORES
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|----------------|----------------|
| Conductores Eléctricos S.A. | 2.586 | 48.663 |
| Active Decoration S.A. | 1.979 | 9.884 |
| Sra. María Cajas Martínez | - | 3.950 |
| Sr. Juan Carlos Barreno | 14.701 | - |
| Sra. César Carrera Pazmiño | 13.678 | 3.261 |
| Librimundi S.A. | - | 2.453 |
| Sr. Isidro Paucar Jaque | 18.744 | 4.081 |
| Sra. Irma Luzuriaga | 10.896 | - |
| Elite O&M Construcciones Cía. Ltda. | 10.076 | - |
| Prefabricados y Equipos S.A. | 7.299 | - |
| Comercial de la Construcción FAUCET Cía Ltda | 4.541 | - |
| Sr. Julio Velastegui | 4.263 | - |
| Holcin Ecuador S.A. | 4.222 | - |
| Productos Multiples S.A. | 64 | 8.804 |
| Sr. Raúl Simbaña Romero | 1.058 | 4.332 |
| Sr. Carlos Torres Jimenez | - | 2.539 |
| Sr. Wilson Tobar Culqui | 6.417 | 6.343 |
| Otros menores | 29.978 | 13.107 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>130.502</u> | <u>107.417</u> |

NOTA 13 – ANTICIPO PARA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 13 – ANTICIPO PARA CONSTRUCCIÓN
(Continuación)

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|------------------|------------------|
| Anticipo clientes | 35.581 | 332.317 |
| CASA 01 Palacios Paltín Gloria | - | 681 |
| CASA 27 Andrade Zumárraga Paula Vanesa | - | 13.612 |
| CASA 36 Villacis Arregui Edwin Fernando | - | 34.822 |
| CASA 38 Ramos Tituaña Edison | - | 21.056 |
| CASA 39 Panchi Toledo Christian Geovanny | 46.083 | 50.251 |
| CASA 45 Jaramillo De Howitt Mario Alfonso | - | 99.500 |
| CASA 51 Almeida Francisco | - | 96.000 |
| CASA 54 Tasiguano Sandoval Fernando Luis | 4.302 | 2.452 |
| CASA 73 Morales Mejia Mario Al | 2.000 | 2.000 |
| CASA 76 Diego Herman | 1.000 | - |
| CASA 77 Quebedo peñafiel | 4.000 | - |
| CASA 79 Garzon Urquizo | 25.000 | - |
| CASA 83 Rivadeneira Paredes L | 10.325 | 7.325 |
| CASA 85 Ramirez Medina | 28.800 | - |
| CASA 88 Silva Echeverria | 33.006 | - |
| CASA 89 Andrade Estrada Karla | 89.000 | 21.936 |
| CASA 90 Aidan Celis | 133.000 | 29.142 |
| CASA 91 Garzon Lopez Carlos | 24.600 | 8.700 |
| CASA 92 Recalde Bastidas Cris | 41.100 | - |
| CASA 93 Gualotuña Asimbaya Fi | 73.152 | 13.300 |
| CASA 94 Gualotuña Asimbaya E | 33.000 | 17.474 |
| CASA 95 Marquez Cobos Karina | 127.945 | 39.345 |
| CASA 96 Orlando Wladimiro Lop | 87.654 | 31.466 |
| CASA 97 Ojeda Villacis | - | 24.000 |
| CASA 98 Yerovi Villalva | - | 63.600 |
| CASA 99 Salazar Jijon Nelson | - | 13.400 |
| CASA 100 Mediavilla Guasgua | - | 38.450 |
| CASA 101 Villegas Villafuerte Diego Vinicio | 119.900 | 22.500 |
| CASA 102 Kang Park Sung Hwa | - | 113.905 |
| CASA 103 Sevilla Rivadeneira Franklin | - | 106.941 |
| CASA 104 López Serrano Monserrath | - | 112.100 |
| CASA 105 Sandoval Martínez Paúl | 66.192 | 64.286 |
| CASA 107 Edison Javier Ávila | 109.000 | 28.458 |
| Casa 108 Mafía Luis Eduardo | - | 35.970 |
| CASA 109 Rivadeneira Paredes Leoncio | - | 104.577 |
| Depósitos no identificados | 5.740 | 5.700 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>1.100.380</u> | <u>1.555.266</u> |

NOTA 14 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

(Ver página siguiente)

NOTA 14 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

| | | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-----|---------------|---------------|
| Impuestos por liquidar | (1) | 59.915 | 26.515 |
| Impuesto al Valor Agregado por pagar | | 46 | 15 |
| Retención Impuesto a la Renta | | 800 | 712 |
| Retención Impuesto al Valor Agregado (IVA) | | 1.013 | 425 |
| Impuesto a la renta por pagar | (2) | 22.292 | 18.307 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | | <u>84.066</u> | <u>45.974</u> |

(1) Corresponden a impuestos por liquidar

(2) Ver Nota 20

NOTA 15 – PROVISIONES Y ACUMULACIONES

Al 31 de diciembre comprende:

| | | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--|---------------|---------------|
| Aportes al IESS | | 5.642 | 6.661 |
| Préstamos al IESS | | 1.610 | 691 |
| Sueldos y beneficios sociales | | 25.700 | 32.304 |
| Provisión de gastos | | 56.660 | 31.752 |
| Participación trabajadores | | 1.730 | 2.251 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | | <u>91.342</u> | <u>73.659</u> |

NOTA 16 – PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

| | | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-----|------------------|------------------|
| Préstamos | | | |
| HSBC Private Bank | (1) | 1.010.000 | 1.010.000 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | | <u>1.010.000</u> | <u>1.010.000</u> |

(1) Corresponde a una línea de crédito renovable cada año y devenga una tasa de interés Libor de tres meses más 2%.

NOTA 17 – BENEFICIOS DEFINIDOS

(Ver página siguiente)

NOTA 17 – BENEFICIOS DEFINIDOS
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|---------------|---------------|
| Provisión para jubilación patronal | 18.459 | 12.906 |
| Provisión para desahucio | 4.665 | 3.183 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>23.124</u> | <u>16.089</u> |

La jubilación patronal de acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios de forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

NOTA 18 – VENTAS NETAS

Al 31 de diciembre comprende:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|------------------|------------------|
| Servicios de construcción | 666.128 | 655.160 |
| Reembolso de Gastos | 621.632 | 897.096 |
| Descuento en ventas | (2.042) | (3.844) |
| Ventas varias | 84.110 | 17.942 |
| Ingreso por Penalidad | 30.205 | 10.447 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 | <u>1.400.033</u> | <u>1.576.801</u> |

NOTA 19 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Pérdida antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta | (10.259) | (1.741) |
| (+) Gastos no deducibles | 87.969 | 43.879 |
| = Base imponible antes de impuesto a la renta | <u>77.710</u> | <u>42.138</u> |
| Impuesto a la renta causado | 17.096 | 9.692 |
| (-) Anticipo del impuesto a la renta | (22.292) | (18.307) |
| (+) Saldo anticipo pendiente de pago | 13.139 | 6.717 |
| (-) Retenciones en la fuente | (13.692) | (13.139) |
| (-) Crédito tributario períodos anteriores | (24.945) | (18.523) |
| Saldo a favor del contribuyente | <u>(25.498)</u> | <u>(24.945)</u> |

NOTA 20 – NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

La Superintendencia de Compañía con fecha 30 de octubre del 2013 publicó en el Registro Oficial No. 112, las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías". Estas normas exigen que las empresas dedicadas a la actividad de la construcción deben contar obligatoriamente con políticas y procedimientos de control para la prevención del lavado de activos. Para lo cual debe preparar un código de ética, manual de prevención y matriz de riesgos. También exige que se designe un oficial de cumplimiento el cual deberá ser calificado por la Junta General de Accionistas y el órgano Administrativo competente. Adicionalmente el auditor externo de la Compañía deberá verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en dicha normativa.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la Compañía ha designado un oficial de cumplimiento y se encuentra en proceso de elaboración del código de ética, manual de prevención y matriz de riesgos.

NOTA 21 – CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 está dividido en 2.000 acciones de un valor nominal de US\$, 1 dólar estadounidense por cada una.

NOTA 22 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse 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 absorber pérdidas.

NOTA 23 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de febrero del 2015) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 24 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con autorización del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. El Representante Legal estima que los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.