

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de la compañía
Inmobiliaria Metrohabitat C. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía Inmobiliaria Metrohabitat C. A. que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integral, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que estos no contengan errores importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con una salvedad.

Base para calificar la opinión

6. No nos fue posible obtener confirmación del saldo mantenido en la cuenta del Banco Sabadell, domiciliado en Estados Unidos (Miami). Lo mencionado no nos permitió verificar la razonabilidad del saldo bancario registrado en los estados financieros de la compañía, ni de las posibles obligaciones bancarias que pueda haberse contraído con dicha Institución.

Opinión calificada

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes que se hubieran podido determinar si no hubiera existido la limitación mencionada en el párrafo 6, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Inmobiliaria Metrohabitat C. A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.



RNAE - 232
Mayo 29, 2014
Quito - Ecuador



Victor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577

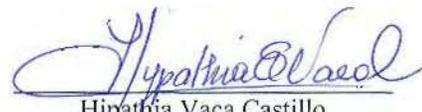
INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:	13		
Efectivo en caja y bancos	3	28,376	82,466
Proyectos inmobiliarios	4		1,868,380
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	5	<u>18,121</u>	<u>9,436</u>
Total activos corrientes		<u>46,497</u>	<u>1,960,282</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Equipos y vehículos, neto	6	<u>17,687</u>	<u>19,514</u>
TOTAL		<u>64,184</u>	<u>1,979,796</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:	13		
Cuentas por pagar	7	<u>43,769</u>	<u>2,058,058</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos diferidos	8	<u>2,874</u>	<u>2,992</u>
TOTAL PASIVOS		<u>46,643</u>	<u>2,061,050</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	10		
Capital social		800	800
Aportes futura capitalización		8,269	128,269
Resultados acumulados		<u>8,472</u>	<u>(210,323)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>17,541</u>	<u>(81,254)</u>
TOTAL		<u>64,184</u>	<u>1,979,796</u>


María José López de Alda González
Gerente General


Hipatia Vaca Castillo
Contadora General

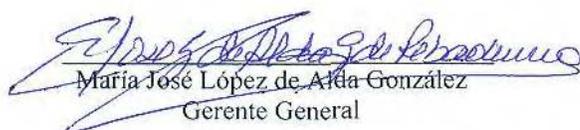
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	11	2,191,059	
COSTOS DE VENTAS		<u>1,872,247</u>	
MARGEN BRUTO		<u>318,812</u>	
(INGRESOS) GASTOS:			
Gastos administrativos y generales	12	68,102	79,435
Gastos financieros		351	2,394
Intereses ganados		(9,815)	(25,040)
Otros		<u>(2,164)</u>	<u>-</u>
Total		<u>56,474</u>	<u>56,789</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>262,338</u>	<u>(56,789)</u>
Menos (más):			
Impuesto a la renta corriente	9	43,661	10,334
Impuesto a la renta diferido		<u>(118)</u>	<u>(10,843)</u>
Total		<u>43,543</u>	<u>(509)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		<u>218,795</u>	<u>(56,280)</u>


María José López de Alda González
Gerente General


Hipatia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

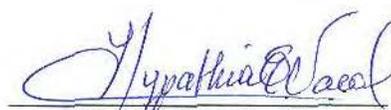
INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Resultado aplicación Niif primera vez</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	1,128,269	(6,163)	(147,881)	(154,044)	975,025
Pérdida neta				(56,279)	(56,279)	(56,279)
Devolución aportes accionistas	-	(1,000,000)	-	-	-	(1,000,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	128,269	(6,163)	(204,160)	(210,323)	(81,254)
Utilidad neta				218,795	218,795	218,795
Devolución aportes accionistas	-	(120,000)	-	-	-	(120,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>800</u>	<u>8,269</u>	<u>(6,163)</u>	<u>14,635</u>	<u>8,472</u>	<u>17,541</u>


María José López de Alda González
Gerente General


Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2,191,058	
Efectivo pagado a proveedores	(2,134,964)	(221,283)
Otros ingresos	<u>9,816</u>	<u>25,041</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>65,910</u>	<u>(196,242)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Devolución aportes de accionistas	(120,000)	
Pagos de obligaciones bancarias	<u>-</u>	<u>(41,361)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(120,000)</u>	<u>(41,361)</u>
(Disminución) neto de efectivo en caja y bancos	(54,090)	(237,603)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>82,466</u>	<u>320,069</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>28,376</u>	<u>82,466</u>


María José López de Alda González
Gerente General


Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

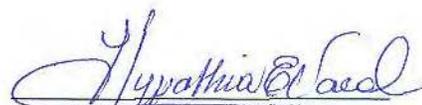
INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Conciliación entre la utilidad (pérdida) neta, con el efectivo neto, provisto por (utilizado en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	218,795	(56,280)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta, con el efectivo neto, provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Deterioro (recuperación) de cuentas por cobrar	(2,164)	1,215
Depreciación de equipos y vehículos	1,827	2,209
Pérdida en venta de vehículos		58,353
Provisión impuesto a la renta	43,661	10,334
Impuestos diferidos	(118)	(10,843)
Total	<u>43,206</u>	<u>61,268</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(6,520)	(1,078)
Proyectos Inmobiliarios	1,868,379	(167,039)
Cuentas por pagar	<u>(2,057,950)</u>	<u>(33,113)</u>
Total	<u>(196,091)</u>	<u>(201,230)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>65,910</u>	<u>(196,242)</u>


María-José López de Alda González
Gerente General


Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Metrohabitat C. A. es una compañía Anónima constituida en la República del Ecuador el 22 de agosto del 2006, cuyo objeto principal es la actividad relacionada con los negocios inmobiliarios tales como: la promoción de edificaciones, administración de edificios lotizaciones, compra venta de inmuebles, construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y cualquier otra actividad contractual relacionada con bienes inmobiliarios. Para realizar su objeto social, podrá celebrar todos los actos y contratos civiles y mercantiles que fueren necesarios, para el cumplimiento de su actividad; podrá participar en el capital de otras compañías, así como recibir aportes de capital sea en numerario o especies. Adquirir, ceder y transferir acciones y participaciones de otras compañías a la vez y podrá aceptar representaciones, agencias y mandatos de carácter mercantil, que tengan relación con el objeto social de la compañía

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Metrohabitat C. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen 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 al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Efectivo en caja y bancos.- Constituye efectivo mantenido en caja y depósitos realizados en cuentas corrientes, los cuales pueden transformarse rápidamente en efectivo.

Valuación de Proyectos Inmobiliarios.- Los Proyectos Inmobiliarios se presentan al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Valuación de equipos y vehículos.- Al costo de adquisición. El costo de equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada de, 5 para equipos de computación y, 8 para vehículos.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de equipos y vehículos se medirán inicialmente por su costo.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, los equipos y vehículos son registrados al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Reconocimiento de los 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.

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Dichos costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja y depósitos en cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Impuestos.- El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales 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. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

Baja de un pasivo financiero.- La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.- La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2013
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
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los periodos futuros no tendrán un impacto importante sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Vida útil y valor residual de equipos y vehículos:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de los equipos y vehículos involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos:

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo, es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o, el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Valor justo de equipos y vehículos:

La compañía ha determinado el valor justo de equipos y vehículos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Provisiones:

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

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Un resumen de efectivo en caja y bancos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Caja	2	2
Bancos	<u>28,374</u>	<u>82,464</u>
Total	<u>28,376</u>	<u>82,466</u>

4. PROYECTOS INMOBILIARIOS

Un resumen de Proyectos Inmobiliarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Edificio Kantú (1)		1,865,356
Rila		<u>3,024</u>
Total		<u>1,868,380</u>

(1) Proyecto Edificio Kantú

Antecedentes.- El 1 de septiembre del 2000 el Señor Juan Francisco Ribadeneira Espinosa adquirió a la empresa Urbavisión Compañía Anónima, los lotes No. 43 y 44, ubicados en la urbanización San Isidro de Astra, parroquia Nayón, cantón y ciudad Quito, provincia de Pichincha.

El 25 de junio del 2008, los cónyuges, señor Juan Francisco Ribadeneira Espinosa y señora María José López de Alda González venden a la compañía Inmobiliaria Metrohabitat C. A. los lotes No. 43 y 44, ubicados en la urbanización San Isidro de Astra, parroquia Nayón, cantón y ciudad Quito, provincia de Pichincha.

El 11 de abril del 2011 se realiza la unificación de los lotes de terreno Nos. 43 y 44, con el objeto de obtener un solo inmueble, con una superficie total de 1.493,72 metro cuadrados. Sobre este lote de terreno ya definido se está construyendo el Edificio Kantú, destinado a departamentos de vivienda, contando para el efecto con la aprobación de planos, así como las autorizaciones respectivas del Municipio Metropolitano de Quito.

Dicho Proyecto Inmobiliario está conformado por diez departamentos, once bodegas y veinte y dos estacionamientos. Según informe técnico, el Proyecto está edificado en un terreno de 1.494 metros cuadrados, su área de construcción es de 1.597 metros cuadrados y dispone de áreas comunales por 1.082 metros cuadrados.

Al 31 de diciembre del 2012 el Proyecto Inmobiliario Edificio Kantú se encuentra ejecutado en un 95%, se estima que dicho Proyecto concluirá en el año 2013.

Un detalle de desembolsos realizados en el Proyecto Inmobiliario Edificio Kantú, clasificados por tipo de gasto, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Materiales		1,468,125
Terreno		234,220
Gastos anteproyecto		2,784
Procesos arranque		21,664
Planos		22,818
Financiamiento		10,326
Publicidad		2,440
Honorarios		61,741
Otros		<u>41,238</u>
Total		<u>1,865,356</u>

Durante el año 2013, la compañía vendió los departamentos del Proyecto Inmobiliario Edificio Kantú, y entregó a sus propietarios las respectivas escrituras de compra.

5. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Anticipos a proveedores	189	1,335
Garantía Proinmobiliaria	10,000	10,000
Retenciones en la fuente	265	265
Anticipo impuesto a la renta empresa	7,667	
Deterioro cuentas por cobrar	-	<u>(2,164)</u>
Total	<u>18,121</u>	<u>9,436</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía registra en sus estados financieros una cuenta por cobrar a la empresa Proinmobiliaria por US\$. 10.000, la misma que se mantiene desde años anteriores. La empresa no ha considerado registrar una provisión para esta cuenta, en vista que tiene previsto recuperarla en el presente año.

6. EQUIPOS Y VEHÍCULOS

Un resumen de equipos y vehículos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Vehículos	26,676	26,676
Equipos de computación	<u>2,711</u>	<u>2,711</u>
Total al costo	29,387	29,387
Menos depreciación acumulada	<u>11,700</u>	<u>9,873</u>
Equipos y vehículos, neto	<u>17,687</u>	<u>19,514</u>

Los movimientos de equipos y vehículos, fueron como sigue:

Diciembre 31,.....	Diciembre 31,
	<u>2013</u>	<u>Adiciones</u>
(en U. S. dólares).....	
		<u>2012</u>
Movimiento del costo:		
Vehículos	26,676	26,676
Equipos de computación	<u>2,711</u>	<u>2,711</u>
Total	<u>29,387</u>	<u>29,387</u>
Movimiento de la depreciación acumulada:		
Saldo inicial	9,873	27,854
Movimiento del año	1,827	2,209
Bajas	-	(20,190)
Total	<u>11,700</u>	<u>9,873</u>
Equipos y vehículos, neto	<u>17,687</u>	<u>19,514</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Anticipos (1)		2,056,471
Accionistas		1,568
Impuesto a la renta empresa	43,661	
Retenciones en la fuente	<u>108</u>	<u>19</u>
Total	<u>43,769</u>	<u>2,058,058</u>

(1) Constituyen valores recibidos de los copropietarios del Proyecto Inmobiliario Edificio Kantú.

Un detalle de anticipos recibidos de los copropietarios del Proyecto Inmobiliario Edificio Kantú, es como sigue:

<u>Copropietario</u>	<u>Dpto. No.</u>	Diciembre 31,	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en U. S. dólares)	
Gisela Terán	101		258,587
Esteban Abad	102		428,569
María Cristina Iturralde	602		199,793
Rómulo García Izurieta	302		149,683
Enrique Lara Revelo	501		184,383
Camilo Fonnol	502		179,946
Martha Cecilia Yépez	402		218,710
Gloria Cuesta	301		149,700
Enrique Maldonado Galiano	401		100,000
José García Pazmiño	601		187,100
Total			<u>2,056,471</u>

8. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de pasivos por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Equipos y vehículos	<u>2,874</u>	<u>2,992</u>
Total	<u>2,874</u>	<u>2,992</u>

9. IMPUESTOS A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades, (23 % para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012). A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros	262,338	(56,789)
Más:		
Gastos no deducibles	2,275	47,769
Menos:		
Amortización de pérdidas	<u>66,153</u>	—
Utilidad (pérdida) gravable	<u>198,460</u>	<u>(9,020)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>43,661</u>	—
Anticipo calculado (1)	<u>7,932</u>	<u>10,334</u>

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	10,334	7,582
Provisión	43,661	10,334
Pagos	<u>(10,334)</u>	<u>(7,582)</u>
Saldo al final del año	<u>43,661</u>	<u>10,334</u>

Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria 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 y cuando la empresa haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta.- El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el periodo de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5 % de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de sus anticipos por el periodo de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

Anticipo del impuesto a la renta.- El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un periodo de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

Los pagos por Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), susceptibles de ser considerados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta que no hayan sido utilizados en el ejercicio fiscal en que se generaron o respecto de los cuatro ejercicios fiscales posteriores, podrán ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI).

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una.

Resultados acumulados.- Un resumen de resultados acumulados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Pérdidas acumuladas	14,635	(204,160)
Resultados aplicación por primera vez de las NIIF	<u>(6,163)</u>	<u>(6,163)</u>
Total	<u>8,472</u>	<u>(210,323)</u>

Resultados aplicación por primera vez de las NIIF.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados de la aplicación por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor 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 devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados aplicación por primera vez de las NIIF, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Regulación provisión de cuentas incobrables	(949)	(949)
Regulación saldos gastos preoperativos	(40,320)	(40,320)
Regulación depreciaciones de equipos y vehículos	46,192	46,192
Impuestos diferidos	<u>(11,086)</u>	<u>(11,086)</u>
Total	<u>(6,163)</u>	<u>(6,163)</u>

11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Gisela Terán	258,587	
Esteban Abad	428,569	
María Cristina Iturralde	199,793	
Rómulo García	149,683	
Enrique Maldonado	221,100	
Enrique Lara Revelo	184,383	
Martha Hidalgo	190,832	
Martha Cecilia Yépez	221,312	
Gloria Cuesta	149,700	
José García	<u>187,100</u>	
Total	<u>2,191,059</u>	

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES

Un resumen de gastos de administración y generales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Capacitación	1,080	
Honorarios	9,097	1,120
Mantenimiento edificios e instalaciones	38,966	59,440
Seguros y reaseguros	850	55
Servicios de contabilidad		5,992
Monitoreo de seguridad	-	4,991
Depreciaciones	1,827	2,209
Auditoría externa		2,240
Matricula vehículos		1,066
Transporte y fletes	856	
Gastos de gestión	4,581	
Gastos de viaje	1,838	
Agua, luz y telecomunicaciones	457	
Servicios varios	337	999
Gastos no deducibles		1,175
Impuestos y contribuciones	8,194	
Soat		55
Suministros y materiales	<u>19</u>	<u>93</u>
Total	<u>68,102</u>	<u>79,435</u>

13. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Un detalle de las diferencias establecidas entre los saldos presentados en los registros contables y los saldos presentados en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

(en U. S. dólares)

Activo corriente:

Saldo según registros contables	38,565
Anticipo impuesto a la renta año 2013 (ver Nota 5)	7,667
Retenciones en la fuente año 2013 (ver Nota 5)	<u>265</u>
Saldo según estados financieros (ver página 4)	<u>46,497</u>

Pasivo corriente:

Saldo según registros contables	35,837
Anticipo impuesto a la renta año 2013 (ver Nota 5)	7,667
Retenciones en la fuente año 2013 (ver Nota 5)	<u>265</u>
Saldo según estados financieros (ver página 4)	<u>43,769</u>

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la compañía y serán presentados a los señores Accionistas y a la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de General sin modificaciones.
