

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los señores socios de
Patiño Mosquera Constructora Promotora Inmobiliaria Cía. Ltda.**

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos, de PATIÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los socios 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 Administración por los Estados Financieros

2. La Gerencia de PATIÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros antes mencionados, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, asegurando que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1., en base a la auditoría que practicamos. La auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos y se planifique y se realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos 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 relevantes aplicados por la Empresa en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría comprende también el análisis en cuanto a lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PATIÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de Énfasis

7. La Junta General Extraordinaria de Socios reunida el 14 de febrero de 2014, resolvió la disolución y liquidación voluntaria anticipada de la Compañía, según consta en la respectiva acta, por lo que los estados financieros han sido preparados considerando esta decisión.



SC – RNAE No. 703

Janeth Torres Zaldumbide
Socia
CPA No. 19311

31 de Mayo del 2014, excepto por el informe de cumplimiento tributario que se emitirá por separado.

Quito – Ecuador

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2013	2012
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos y equivalentes del efectivo		10.699	376.620
Cuentas por cobrar, neto de provisión para cuentas de dudoso cobro	6	-	240.359
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	-	5.029
Impuestos por cobrar	8	-	167.371
Inventarios	9	161.583	1.663.285
Total activo corriente		172.282	2.452.664
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinaria y equipo, neto de depreciación Acumulada	10	595.079	824.251
Otros activos no corrientes	11	-	2.811
Inversiones en asociadas	12	-	100
Total activo no corriente		595.079	827.162
Total activos		767.361	3.279.826
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	13	24.432	335.817
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	588.536	1.044.080
Impuestos por pagar	15	936	9.797
Obligaciones financieras	16	-	1.532.836
Pasivos acumulados	17	800	96.623
Total pasivo corriente		614.704	3.019.153
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras a largo plazo	16	-	13.004
Cuentas por pagar a largo plazo	13	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	14	-	-
Total pasivos		614.704	3.032.157
Patrimonio de los socios (ver estado adjunto)	18	152.657	247.669
Total pasivos y patrimonio de los socios		767.361	3.279.826

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA PATÍÑO MOSQUERA CIA LTDA

Estado de Resultado Integral

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 31,	
		2013	2012
Ventas netas		2.368.021	801.096
Costo de ventas		<u>(2.183.122)</u>	<u>(668.607)</u>
Utilidad bruta en ventas		184.899	132.489
Gastos de operación:			
Gastos de administración	20	(272.891)	(122.079)
Gastos de ventas		-	(120)
Participación de los empleados en las utilidades		-	(601)
Gastos financieros préstamos		<u>(28.335)</u>	<u>(8.792)</u>
Total gastos operativos		<u>(301.226)</u>	<u>(131.592)</u>
(Pérdida) Utilidad neta de operación		(116.327)	897
Otros ingresos:			
Ingresos Varios		<u>21.315</u>	<u>2.512</u>
Total otros ingresos, neto		<u>21.315</u>	<u>2.512</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		(95.012)	3.409
Impuesto a las ganancias:			
Impuesto a la Renta	18	<u>-</u>	<u>(10.381)</u>
(Pérdida) Utilidad neta del ejercicio		(95.012)	(6.972)

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA PATÍÑO MOSQUERA CIA LTDA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los socios

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Utilidades disponibles	Total
Saldos al 01 de enero del 2011	400	-	400
Corrección de ajustes de adopción de NIIFs	-	-	-
Saldos al 01 de enero del 2011 corregidos	400	-	400
Utilidad antes de impuesto a la renta	-	11.259	11.259
Saldos al 31 de diciembre del 2011	400	11.259	11.659
Impuesto a la renta ejercicio 2011	-	(7.399)	(7.399)
Aumento de Capital (Nota 17)	240.000	-	240.000
Utilidad antes de impuesto a la renta	-	3.409	3.409
Saldos al 31 de diciembre del 2012	240.400	7.269	247.669
Pérdida del ejercicio		(95.012)	(95.012)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	240.400	(87.743)	152.657

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA PATÍÑO MOSQUERA CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2.013	2.012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes por ventas	2.608.380	1.071.305
Efectivo pagado a proveedores y empleados por compras	(1.255.926)	(1.164.435)
Otros Ingresos y Gastos, neto	(351.479)	(7.232)
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de operación	1.000.975	(100.362)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, maquinaria y equipo	178.844	(678.437)
Efectivo utilizado en la compra de participaciones	100	
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	178.944	(678.437)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención - (Pago) Préstamos con instituciones financieras-neto	(1.545.840)	953.774
Obtención - Pago de obligaciones relacionados		(138.554)
Aportes para capitalización		240.000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	(1.545.840)	1.055.220
Aumento en el efectivo y equivalentes	(365.921)	276.421
Efectivo y equivalentes al inicio del año	376.620	100.199
Efectivo y equivalentes al final del año	10.699	376.620

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2.013	2.012
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado) por las actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta	(95.012)	3.409
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo	50.328	49.055
Otros ingresos financieros		(2.512)
Anticipos de impuesto a la renta	38.322	
Total de ajustes de conciliación por actividades de operación	(6.362)	49.952
Cambio en activos y pasivos:		
(Aumento) en obligaciones fiscales		(56.480)
Disminución en cuentas por cobrar	240.359	553.972
(Aumento) en cuentas por cobrar relacionadas	5.029	(3.748)
Disminución de impuestos por cobrar	129.049	
(Aumento) en inventarios	1.501.702	(728.002)
(Aumento) de activos no corrientes	2.811	12.478
Aumento en cuentas por pagar	(311.385)	302.232
(Disminución) de cuentas por pagar a largo plazo	(455.544)	(283.762)
Aumento de pasivos acumulados	(95.823)	62.451
(Disminución) de obligaciones fiscales	(8.861)	(9.455)
Variación en otras cuentas por pagar		
Total neto de Aumentos/disminuciones en activos y pasivos de operación	1.007.337	(150.314)
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.000.975	(100.362)

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1. OPERACIONES

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA., es una compañía constituida en la República del Ecuador el 23 de mayo del 2007 e inscrita en el registro mercantil el 19 de junio del 2007. El objeto social de la Compañía comprende los servicios de construcción en general, incluyendo la administración, promoción, planificación y construcción de proyectos habitacionales en general

El 5 de abril del 2012 se procede al aumento de capital en doscientos cuarenta mil dólares (US\$ 240,000). El incremento fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2012 y por la Superintendencia de Compañías el 7 de septiembre del 2012.

La dirección registrada de la compañía es la Pasaje Jardín N168 y Av. 6 de Diciembre, Quito – Ecuador. El RUC es 1792131456001

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitida por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, y son normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los estándares o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

Para todos los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011 inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios y prácticas contables generalmente aceptadas en Ecuador (PCGA Ecuador). Estos estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Empresa ha preparado de acuerdo con la NIIF para PYMES. La Nota 5 incluye la información sobre cómo la Compañía adoptó la señalada normativa, por primera vez.

La fecha de transición a estas normas es el 1 de enero de 2011. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los deudores comerciales y préstamos por pagar que son valorizados a valor razonable

considerando el valor del dinero en el tiempo, de los flujos futuros del efectivo a recibir descontados a valor presente.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el Dólar (USD \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

NOTA 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Efectivo en caja y bancos y equivalentes del efectivo

El efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros constituye el efectivo de libre disponibilidad e incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos (plazo menor a tres meses).

b) Instrumentos financieros básicos

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los activos financieros cubiertos en la Sección 11 de NIIF para las Pymes, se reconocen inicialmente al precio de la transacción más los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene como instrumentos financieros básicos activos como: (i) efectivo y (ii) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

La Gerencia de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de esta categoría se describen a continuación:

Medición posterior

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier comisión relacionada, cargas financieras recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos a lo largo de la vida esperada del instrumento, o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Los activos financieros que se clasifican como corrientes se miden al importe no descontado del efectivo que se espera recibir neto de deterioro. Si el acuerdo constituye una transacción de financiamiento, la Compañía mide el activo al valor presente de los

pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los pasivos financieros cubiertos en la Sección 11 de NIIF para las Pymes, se reconocen inicialmente al precio de la transacción más los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos como: (i) pasivos por obligaciones financieras, préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Medición posterior

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar a acreedores

comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociables en un mercado activo, se determina utilizando las técnicas apropiadas de valoración. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes en el mercado, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente el mismo, un análisis de flujos de efectivo descontados u otros modelos de valoración.

c) Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor realizable, el que resulte menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

La compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del periodo, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentran sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

d) Gastos Pagados por Anticipado

Corresponden principalmente a los intereses pagados por adelantado en la emisión de las obligaciones financieras.

e) Propiedad, maquinaria y equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

La propiedad, maquinaria y equipo se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad planta y equipos.

Un componente propiedad planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

f) Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su

valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes de proyectos, inversiones licitadas, presupuestos operativos de capital, tasa de actualización, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor neto registrado de la propiedad, planta y equipo y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

g) Impuestos

Impuesto a las ganancias corriente

El activo o pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a las ganancias es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2012 y de un 23% para el año 2011.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a las ganancias respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a las ganancias diferidos

El impuesto a las ganancias para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se revalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

h) Provisiones y pasivos contingentes

La Compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un

activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados

Obligaciones por beneficios post empleo: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio, y se registran con cargo a resultados integrales del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente. La compañía considera prudente realizar estos estudios actuariales cada 3 años, a partir del décimo año de operación.

Participación a trabajadores en las utilidades

La participación a trabajadores se registra en los resultados del año como parte de los costos de personal y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

j) Reconocimientos de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

Los ingresos por las ventas de bienes contruidos son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador.

Los ingresos generados por contratos de construcción se reconocen en base al método de porcentaje de terminación y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

k) Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paga, y se registra en los períodos con los cuales se relacionan.

l) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente

como mínimo al 20% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

m) Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

NOTA 4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y/o estimaciones significativos utilizados por la gerencia:

Estimación para deudores comerciales

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia 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 Compañía estima el 100% los saldos netos que no hayan sido cobrados ni tengan garantías reales y efectivas de cobro, por un periodo mayor a un año, con base en un análisis individual realizado por la Gerencia. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera.

La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Los anticipos a proveedores pueden registrarse por un tiempo superior a un año, dependiendo del proyecto a ser construido, en cuyo caso un cálculo de estimación de dudoso recaudo no se realiza; sino una vez transcurrido un año desde que el proyecto ha concluido.

Vida útil de propiedad, equipo, mobiliario y vehículos

La propiedad, planta, equipo, mobiliario y vehículos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

La gerencia no considera un valor de reposición como disminución del valor a ser depreciable

o amortizado ya que en su opinión los cambios tecnológicos o el uso de las herramientas y equipos mantenidos como activos sujetos a depreciación, no tendrán un valor significativo al término de la vida útil de tales bienes.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios acude con profesionales en materia tributaria, y considera que el reconocimiento de los mismos esta sustentado en las leyes y reglamentos vigentes.

Obligaciones por beneficios post-empleo

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales, según lo establecido en el acápite de beneficios laborales.

NOTA 5. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, publicada el 31 de diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía adopta estas normas a partir de 1 de enero del 2011.

Los estados financieros correspondientes el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2011, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo son los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos preparados de acuerdo con los PCGA Ecuador.

a) Excepciones aplicadas

La Sección 35 de NIIF para las Pymes permite a las entidades que adoptan las NIIF por primera vez optar por determinadas exenciones al principio de aplicación retroactiva establecido en ciertas NIIF.

En este sentido, la Compañía ha aplicado las siguientes exenciones previstas en la sección 35:

- La propiedad planta y equipo, se registraron en el estado de situación financiera preparado de acuerdo con los PCGA locales sobre la base del costo histórico. La Compañía opto por tomar esos valores como costo atribuido a la fecha de transición.
- La Compañía ha optado por reconocer la totalidad de ganancias y pérdidas actuariales en el período de transición, en base a la exención prevista en la NIIF 1.

b) Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

La compañía no ha registrado ningún efecto en los estados financieros previamente reportados, por lo que no se presenta la conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.

c) Reconocimiento de impuestos diferidos

No se determinaron diferencias temporarias, que requieran ser registradas y reveladas en los estados financieros.

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Cientes	-	-
Anticipo a proveedores	-	238.959
Garantías	-	1.400
	-	240.359
Provisión cuentas de dudoso cobro	-	-
	-	240.359

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Gerencia considera que no existen cuentas incobrables por lo que no se estima una provisión.

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar a partes relacionadas, se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Edificio Kendra	-	-
PYM Kendra	-	5.029
	-	5.029

NOTA 8. IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los impuestos por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Crédito tributario	-	-
Impuesto al Valor Agregado	-	149.778
Plusvalía	-	7.059
Anticipo de Impuesto a la Renta	-	10.150
Retenciones		
Impuesto al Valor Agregado	-	196
Impuesto a la renta	-	188
	<u>-</u>	<u>167.371</u>

NOTA 9. INVENTARIOS

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

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Obras Terminadas		
Plaza Jardín	147.933	337.987
Kendra	13.650	
Construcciones en curso	-	-
Edificio Plaza Jardín		
Edificio Kendra	-	1.325.298
	<u>161.583</u>	<u>1.663.285</u>

La construcción en curso al 1 de enero del 2011 no incluye el costo del terreno en que se edificó Plaza Jardín.

NOTA 10. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la propiedad, maquinaria y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Porcentaje
	2013	2012	anual de
			depreciación
No depreciables:			
Terrenos	432.036	673.318	
Depreciables:			
Equipo, maquinaria y herramientas	0	311	33%,10%,5%
Equipos de computación	12.022	12.022	33,33%
Muebles, enseres y equipos de oficina	19.168	18.614	10%
Vehículos	273.500	217.634	10% - 20%
Subtotal	736.726	921.899	
Depreciación acumulada	(141.647)	(97.648)	
Total	595.079	824.251	

El movimiento de la propiedad, maquinaria y equipo durante el año fue el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Saldo al inicio del año, neto	824.251	194.869
Adiciones	443.242	437.155
Otros	(367.188)	-
Adición de terrenos	-	241.281
Ventas de terrenos	(254.898)	-
Depreciación	(50.328)	(49.054)
Saldo al final del año, neto	595.079	824.251

OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los otros activos, se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Subcontratos		
Arquigem	-	-
Novalosa	-	-
Octans	-	-
Intereses diferidos		-
Seguros Contratados	-	2.811
	-	2.811

Los seguros pagados por anticipado son renovados cada año y mantienen una cobertura a riesgos a todos los activos de la compañía.

NOTA 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Valor que corresponde a inversión en la compañía asociada que construye el Edificio Kendra.

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Corriente		
Proveedores nacionales	22.321	15.270
Anticipos de clientes	-	313.389
IESS	393	860
Subcontratos	-	-
Otras	1.718	6.299
	<u>24.432</u>	<u>335.818</u>
No corriente		
Anticipos de clientes	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales tienen un vencimiento de aproximadamente un mes en un 50% y el otro 50% se liquida de manera inmediata.

Las cuentas por anticipos de clientes, se cancelan el momento de efectivizada la entrega del Inmueble, de conformidad a las promesas de Compra – Venta firmadas.

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Corresponde a la siguiente obligación:

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	Diciembre 31,			
	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Ing. Patricio Patiño	-	-	1.044.080	-
Sra. Melissa Guevara	588.536	-	-	-
TOTAL	<u>588.536</u>	<u>-</u>	<u>1.044.080</u>	<u>-</u>

NOTA 14. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los impuestos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	387	9.570
Impuesto al valor agregado	549	227
Impuesto a la renta	-	-
	<u>936</u>	<u>9.797</u>

NOTA 15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

		Diciembre 31,	
		2013	2012
		Corriente	No corriente
Sobregiros contratados	(a)	-	-
Préstamos bancarios	(a)	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>1.531.525</u>	<u>13.004</u>
		<u>1.532.836</u>	<u>13.004</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, un detalle de los préstamos bancarios y sus garantías es como sigue:

Institución Financiera:	Emision	Fecha Vencimiento	de interés Anual	Diciembre 31,	
				2013	2012
Financieras:					
Banco Promérica	30/06/2011	31/05/2014	9,78%	-	44.530
Banco Promérica	30-abr-12	30/04/2013	9,33%	-	1.500.000
Banco Promérica	28-nov-11	28/03/2012	9,88%	-	-
Banco Promérica	31-mar-11	01/04/2012	10,21%	-	-
Banco Promérica	sobregiro contratado	01/01/2013	18,27%	-	1.311
				-	1.545.841

Los créditos gestionados con el Banco Promérica fueron destinados para capital de trabajo y financiamiento de los Edificios Plaza Jardín y Kendra.

Los créditos que corresponden al Edificio Plaza Jardín estuvieron garantizados con hipoteca del mismo edificio, y todo crédito vinculado a la construcción del Edificio Kendra está garantizado con Certificados de Depósito del Ing. Patricio Patiño en otras entidades.

NOTA 16. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Provisión beneficios sociales	800	1.005
Provisión intereses bancarios y terceros	-	95.016
Participación a trabajadores	-	601
	800	96.622

NOTA 17. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

El 5 de abril del 2012 se procede al Aumento de capital en Doscientos Cuarenta mil dólares, los recursos fueron utilizados como capital de trabajo. El incremento fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2012 y por la Superintendencia de Compañías el 7 de septiembre del 2012.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y pagadas son de \$240.400 y 400 de US\$ 1 cada una.

NOTA 18. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía liquidó el impuesto a la renta con la tasa del 22%, prevista en el artículo No. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. De otra parte, el artículo No. 41 de la misma Ley, establece como anticipo del impuesto a la renta, el valor que resulte de la fórmula establecida, que incluye la aplicación de diferentes porcentajes a ciertas cuentas del balance general y del estado de resultados. El anticipo así calculado, será comparado con el resultante como impuesto a la renta, el impuesto mínimo a pagar será el que resulte más alto entre los dos.

A continuación presentamos una conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
(Pérdida) Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	(95.012)	4.010
Partidas no consideradas para el 15%	-	-
Base para participación de utilidades	(95.012)	4.010
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	-	(601)
Utilidad antes de impuesto a la renta	(95.012)	3.409
Gastos no deducibles en el país neto de ingresos exentos	39.242	41.726
Base tributaria para impuesto a la renta	(55.770)	45.135
Base tributaria para impuesto a la renta con reinversión (12% y 13%)		
Base tributaria para impuesto a la renta sin reinversión (22% y 23%)	-	45.135
Impuesto a la renta del año	-	10.381
Anticipo de Impuesto a la Renta, retenciones de impuesto a la Renta	-	(17.397)

NOTA 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de administración se conformaban así:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Sueldos y salarios	62.723	-
Mantenimiento y reparaciones	20.219	14.111
Combustibles	3.241	2.683
Impuestos y contribuciones	11.335	2.822
Honorarios profesionales y comisiones	1.204	900
Suministros y materiales	2.991	1.250
Gestión	4.618	9.053
Servicios básicos	8.980	3.141
Arriendo	9.900	7.950
Gastos y comisiones bancarias	288	228
Legales	549	2.215
Viajes	3.393	5.144
Seguros	7.169	6.589
Depreciaciones	50.328	49.055
Otros	35.701	16.938
Pérdida en inversiones	1.549	-
Anticipos de Impuesto a la renta	38.322	-
Impuesto a la renta año 2012	10.381	-
TOTAL	272.891	122.079

NOTA 20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, mayo 31 del 2014, 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 o en sus notas.

NOTA 21. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.
