

INFORME DEL AUDITOR

EXTERNO

DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI

INTERNACIONAL CIA. LTDA.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 02 de Junio del 2015
A la JUNTA DE SOCIOS DE
INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.
Quito, Ecuador

Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros

- 2 La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; 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 la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa.
- 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 distorsiones de importancia relativa, 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 que los principios de contabilidad aplicados 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

Limitaciones

- 6 La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos, además de que la Administración de la Compañía ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables, sin dejar de realizar en áreas que involucran un mayor grado de complejidad, los supuestos y estimados para los estados financieros. Con base a lo indicado anteriormente, no fue posible obtener información y documentación con respecto a los ajustes de NIIF con un periodo de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012 al 31 de diciembre de ese año, lo cual es requerido para propósitos de presentación, así como transacciones registradas y saldos de ciertas cuentas del estado de situación financiera. Debido a lo antes mencionado, no fue posible asegurarnos de la eventual existencia de otras transacciones y revelaciones que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos a esta fecha a través de la aplicación de otros procedimientos de auditoría, por lo que la interpretación de la información financiera deber ser analizada en relación a este acontecimiento

Opinión

- 7 En nuestra opinión, debido a los efectos de aquellos ajustes si existieran, que se hubieran determinado si son necesarios, si no hubiera existido la limitación del alcance nota 6 de nuestro trabajo los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.**, *al 31 de diciembre de 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.*

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

- 8 Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, se emiten por separado.

Atentamente

SILVIA GALINDO CAJIAO
AUDITORA EXTERNA
RNAE 686

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS NIIFS	
		31/12/2012	31/12/2013
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5	17,162.34	175,027.76
ACTIVOS FINANCIEROS	6	412,830.00	587,719.54
INVENTARIOS	7	1,625,229.99	1,762,197.88
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		0.00	35,674.51
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	99,808.01	115,469.56
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,155,030.34	2,676,089.25
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	9	503,189.76	462,422.96
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		503,189.76	462,422.96
TOTAL ACTIVO		2,658,220.10	3,138,512.21
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	10	-535,553.22	-600,000.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		-7,000.71	-43,447.19
OTROS PASIVOS FINANCIEROS		0.00	-3,450.00
ANTICIPOS DE CLIENTES	11	-1,349,649.41	-1,504,423.63
TOTAL PASIVO CORRIENTE		-1,892,203.34	-2,151,320.82
PASIVO NO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	-759,384.65	-758,884.65
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		-759,384.65	-758,884.65
TOTAL PASIVO		-2,651,587.99	-2,910,205.47
PATRIMONIO NETO			
CAPITAL	13	-400.00	-400.00
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURO		-230,000.00	-415,000.00
RESULTADOS ACUMULADOS		158,369.89	229,782.47
RESULTADOS DEL EJERCICIO		65,398.00	-42,689.21
TOTAL PATRIMONIO NETO		-6,632.11	-228,306.74
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		-2,658,220.10	-3,138,512.21

Notas a los Estados Financieros son parte Integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS NIIFS	
		31/12/2012	31/12/2013
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	14	-174,556.00	-1,768,736.86
OTROS INGRESOS		0.00	-522.47
TOTAL INGRESOS		-174,556.00	-1,769,259.33
COSTOS DE VENTA Y DE PRODUCCION			
MATERIALES UTILIZADOS Y PRODUCTOS VENDID		73,107.00	1,344,025.44
MANO DE OBRA DIRECTA		0.00	126,601.20
OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION		0.00	212.54
TOTAL COSTOS DE VENTA Y DE PRODUCCION	15	73,107.00	1,470,839.18
GASTOS OPERATIVOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS		162,622.18	115,247.78
GASTOS DE VENTA		0.00	85,284.38
GASTOS FINANCIEROS		0.00	3,944.17
GASTOS NO DEDUCIBLES		0.00	29,555.86
TOTAL GASTOS	16	162,622.18	234,032.19
TOTAL COSTOS DE VENTA Y DE PRODUCCION		235,729.18	1,704,871.37
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		61,173.18	-64,387.96
15% PARTICIPACION TRABAJADORES			9,658.20
22% IMPUESTO A LA RENTA		4,224.82	12,040.55
RESULTADO NETO INTEGRAL DEL EJERCICIO		65,398.00	-42,689.21

Notas a los Estados Financieros son parte Intégrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO
SALDO INICIAL 01/01/2013	400.00	230,000.00	-158,369.89	-65,398.00
Aportes para futuras capitalizaciones		185,000.00		
Transf. Resultados a Ctas. Patrimoniales			-65,398.00	65,398.00
Ajustes a años anteriores			-6,014.58	
Resultado Integral del Ejercicio				42,689.21
SALDO FINAL AL 31/12/2013	400.00	415,000.00	-229,782.47	42,689.21

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.
 FLUJO DE FONDOS METODO DIRECTO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

DETALLE	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	157,865.42
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	-113,081.36
Clases de cobros por actividades de operación	950101	1,656,183.92
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	1,656,183.92
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-1,765,040.77
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-1,763,250.70
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-1,790.07
Intereses pagados	950105	
Intereses recibidos	950106	
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-4,224.51
FLUJOS DE EFECTIVO PROCED. DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDA. DE INVERSIÓN	9502	22,000.00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	22,000.00
Compras de activos intangibles	950211	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANC.	9503	248,946.78
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	185,000.00
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	-500.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	64,446.78
EFFECTOS DE LA VARIA EN LA T DE C SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFEC	9504	0.00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	0.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	157,865.42
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	17,162.34
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	175,027.76
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	64,387.96
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	18,766.80
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	18,766.80
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-196,236.12
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	0.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	-18,051.64
(Incremento) disminución en inventarios	9804	-136,967.89
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-33,284.42
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	111,157.82
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-1,790.07
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	61,814.13
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-179,114.05
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	-113,081.36

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- POLITICAS DE PROCEDIMIENTOS CONTABLES Y CONTROL INTERNO

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA., se constituyó en la República del Ecuador, según escritura pública el 7 de mayo de 2007.

La actividad principal de la Compañía es dedicar sus actividades y capitales a realizar Construcción de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; el diseño, construcción, urbanización, planificación, supervisión, fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas; la urbanización y comercialización de muebles para oficinas, viviendas y modulares de todo tipo; la construcción mantenimiento, estudio y fiscalización de proyectos eléctricos e hidroeléctricos, de agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones, así como obras de ingeniería, de vialidad, electromecánicas, puentes, aeropuertos, la explotación o utilización de frecuencias a través de concesiones otorgadas por el Estado, entre otros.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 están , preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards 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.

Estos estados financieros han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía y fueron aprobados por la Junta General de Socios.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en Dólares Estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y 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.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en la siguiente categorías: i) "cuentas por cobrar" y ii) "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos financieros o se contrataron los pasivos. La Compañía define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

a) Cuentas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b) Otros pasivos financieros

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento-

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

b) Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

c) Medición posterior –

i. Cuentas por cobrar: Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.

ii. Otros pasivos financieros: Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Inventarios (Obras en curso)

Los desembolsos relacionados con los negocios inmobiliarios se presentan clasificados en el rubro de inventarios. Los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos de urbanización.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

2.6 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los rubros que componen propiedad, planta y equipo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de vehículos, mobiliarios y equipos son las

siguientes: Edificios	20 años
Vehículos	5 años

Las ganancias y pérdidas por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

2.7 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los valores de propiedad, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de

activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.9 Obligaciones con instituciones financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.10 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.11 Costo por intereses

Los costos por intereses devengados son reconocidos como parte de los gastos financiero del período en el que se incurren.

2.12 Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.13 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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.

Impuesto diferido

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Se reconocen activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y por la compensación a futuro de pérdidas y créditos fiscales no utilizados de periodos anteriores.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos (o cancelar el pasivo por impuestos diferidos), sobre la base de las tasas impositivas vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Se reconoce una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.14 Beneficio a los empleados

2.14.1 **Beneficio de corto plazo**

Se registran en el rubro “beneficio sociales” del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a la política internas establecidas por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.15 Reconocimiento de ingresos y costos

2.15.1 **Reconocimiento de ingresos**

En la medida que el resultado de un proyecto de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en los resultados en proporción al grado de realización del contrato o del proyecto.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato o proyecto de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en los resultados

2.15.2 Costos de venta

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para la venta. Estos costos incluyen principalmente el valor de los terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización. Adicionalmente se incluyen costos por mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria, etc.

2.16 Contratos de construcción

La compañía reconoce los costos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato o proyecto los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato o proyecto como seguros y costos financieros.

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable. En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en los resultados en proporción al grado de realización del contrato.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado 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 requieren un alto grado de juicio por parte de las Administración.

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

a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

Al 31 de diciembre del 2013 la Administración de la Compañía no considera que debe constituir una provisión de deterioro.

b) Vida útil y valores residuales de propiedad, planta y equipo

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambia las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

c) Impuestos diferidos

La compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en que son deducibles los activos por impuestos diferidos.

d) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de dichas estimaciones.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes pensión se basan en partes en las condiciones actuales del mercado.

4. ADMINISTRACIÓN DE LOS RIESGOS

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado en el curso normal de sus operaciones; sin embargo, la Administración sobre la base de su conocimiento técnico y su experiencia, establece políticas para el control de los riesgos crediticio, de liquidez, tasa de interés y operaciones.

a) Marco de Administración de Riesgo

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

b) Riesgo Crediticio

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar de la Compañía.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre las necesidades de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos, vencimientos de deudas y dividendos comprometidos) y las fuentes de los mismos (ingresos producto de rescates de valores negociables, del cobro de cuentas de clientes y el financiamiento con entidades financieras). La gestión prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y valores negociables y contar con la disponibilidad de financiamiento en los bancos.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
CAJA	0.00	4,910.90
BANCOS	17,162.34	170,116.86
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	17,162.34	175,027.76

Comprende dinero de libre disposición que tiene la compañía en las cuentas bancarias, en cuentas corrientes y a plazos

NOTA 6 ACTIVOS FINANCIEROS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
ACTIVOS FINANCIEROS		
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACION		
Cuentas Por Cobrar Giovannini Terance (6.2)	0.00	174,889.54
Cuentas Por Cobrar As Geneva (6.1)	412,830.00	412,830.00
TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACION	412,830.00	587,719.54

(6.1) Estos saldos se relacionan con montos pendientes de cobro por gastos incurridos por la compañía para el desarrollo del proyecto inmobiliario Geneva desarrollado por un tercero relacionado a la administración de la compañía. Según contrato se cobrará intereses a partir del décimo tercer mes.

(6.2) El saldo de esta cuenta corresponde a gastos incurridos por la Compañía personal del Señor Giovannini Terance, monto que deberá ser recuperado a corto plazo.

NOTA 7 INVENTARIOS- OBRAS EN CONSTRUCCION

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
INVENTARIOS		
OBRAS EN CONSTRUCCION		
Santa Monica (7.1)	1,625,229.99	1,290,713.14
Mendocino	0.00	463,308.34
SONOMA	0.00	8,176.40
TOTAL INVENTARIOS	1,625,229.99	1,762,197.88

Acumulan costos sobre proyectos inmobiliarios que se encuentra en curso, al 31 de diciembre de 2013.

(7.1) Dentro de los costos sobre proyectos en curso se encuentran los desembolsos realizados para la adquisición de un terreno para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Santa Mónica para las etapas II, III, IV y V

Santa Mónica

Ubicación El Conjunto Habitacional Santa Mónica se ubica en la calle 23 de Abril y Av. García Moreno en la entrada de Llano Grande, parroquia Calderón, Quito.

Descripción El proyecto se divide en cinco etapas de construcción con un total de 188 unidades de vivienda, 13 locales comerciales y 280 estacionamientos.

- **La primera etapa** consiste en 40 unidades de vivienda y 13 locales comerciales, la cual actualmente se encuentra construida.
- **La segunda etapa** consiste en 42 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios que se encuentra en un avance de 60% en relación a la etapa correspondiente. La cual se inició su construcción en el mes de julio del 2012.
- **La tercera etapa** consiste en 32 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. El inicio de la construcción de esta etapa se estima comenzar a finales del 2014.
- **La cuarta etapa** consiste en 40 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. La construcción de esta etapa se planifica realizar a mediados del 2016.
- **La quinta etapa** consiste en 34 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. Para la construcción y culminación del proceso constructivo se lo estima realizar en el año 2018.

El terreno en el que se desarrolla el proyecto, pertenece a la Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional, Cía. Ltda., y tiene un área de 18.174,42 m² y rodea más de 3.800 m² de área verde recreativa. Cada etapa de construcción le corresponderá una área alrededor de **2874.88** m². Tomando en cuenta que a cada etapa de construcción le corresponde un 20 %. Cada una respectivamente la cual está incluido las áreas de parqueaderos y espacios comunales, sin considerar el área recreativa que es independiente de las áreas de construcción.

(7.2) El siguiente proyecto en curso, se encuentran los desembolsos realizados para la adquisición de un terreno

Mendocino

Ubicación El Edificio Mendocino se ubica en la calle Juan Ignacio Pareja No. 134 de la Parroquia Benalcázar, Quito.

Descripción El proyecto de construcción con un total de 26 unidades de vivienda, 43 estacionamientos y 30 bodegas, se encuentra en un avance del 51% a diciembre del 2013.

El terreno en el que se desarrolla el proyecto, pertenece a la Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional, Cía. Ltda., y tiene un área de 836.37 m².

NOTA 8 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA	99,808.01	100,482.50
CREDITO TRIBUTARIO RENTA A FAVOR DE LA EMPRESA	0.00	6,401.00
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0.00	8,586.06
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	99,808.01	115,469.56

En este rubro se registran las retenciones en la fuente realizadas por clientes, el saldo al 31 de diciembre del 2013 es de USD 6.401.00, y de crédito tributario por el impuesto al valor agregado a favor de la empresa el valor es de USD 100.482.50.

NOTA 9 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
TERRENO	191,936.00	191,936.00
EDIFICIOS	263,337.09	263,337.09
VEHICULOS,EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO	50,000.00	28,000.00
TOTAL COSTO PROPI. PLANTA Y EQUIPO	505,273.09	483,273.09
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	-2,083.33	-20,850.13
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	503,189.76	462,422.96

Los bienes de propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos.

NOTA 10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
OBLIGACIONES CON BANCOS LOCALES		
Préstamo Banco Produbanco		-600,000.00
Banco Ecuatoriano De La Vivienda	-535,553.22	
TOTAL OBLIGA. CON INSTIT. FINANCIER	-535,553.22	-600,000.00

La Empresa decidió acceder a un préstamo bancario con el Banco Produbanco un préstamo de USD 600.000.00 para el proyecto Mendocino como capital de trabajo, a un interés del 10.21% desde el 19 de diciembre del 2013 hasta el 19 de marzo del 2014.

NOTA 11 ANTICIPO DE CLIENTES

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
ANTICIPOS DE CLIENTES		
ANTICIPOS DE CLIENTES NACIONALES	-1,349,649.41	-1,411,463.54
CUENTAS POR LIQUIDAR	0.00	-92,960.09
TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES	-1,349,649.41	-1,504,423.63

Constituyen los anticipos de clientes en el 2013 para los proyectos Santa Mónica y Mendocino

NOTA 12 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L/P		
Cuentas Por Pagar Familia Collaguazo	-759,384.65	-758,884.65
TOTAL CUENTAS Y DCTOS POR PAGAR L/P	-759,384.65	-758,884.65

Dentro de las cuentas por pagar a largo plazo se encuentra el pasivo generado por la compra de terrenos ubicados en el sector de Llano grande en la ciudad de Quito en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario Santa Mónica, esta cuenta será cancelada una vez terminado el proyecto mediante la entrega de dos departamentos.

NOTA 13 PATRIMONIO

El total del patrimonio se compone de:

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		
Capital Social Pagado	-400.00	-400.00
TOTAL CAPITAL	-400.00	-400.00
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUT		
Aportes Para Futuras Capitalizaciones Al	-230,000.00	-415,000.00
TOTAL APOR. DE SOCIOS O ACCIO. PARA FUT	-230,000.00	-415,000.00
RESULTADOS ACUMULADOS		
(-) PERDIDAS ACUMULADAS		
(-) Perdidas Ejecicios Anteriores		229,782.47

TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	0.00	229,782.47
RESULTADOS DEL EJERCICIO		
GANANCIA NETA DEL PERIODO		-42,689.21
(-) PERDIDA NETA DEL PERIODO	223,767.89	
TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	223,767.89	-42,689.21
TOTAL PATRIMONIO NETO	-6,632.11	-228,306.74

El Patrimonio de la Compañía, constituye el Capital Social pagado, Resultados Integrales, Resultados Acumulados y Resultado Integral del presente ejercicio económico por el monto de USD 228.306.74

NOTA 14 INGRESOS OPERACIONALES – VENTAS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
VENTA DE BIENES		
Ventas Tarifa 12%	-100,000.00	-633,650.00
Ventas Tarifa 0%	-74,556.00	-1,129,899.93
PRESTACION DE SERVICIOS	0.00	-2,190.30
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	0.00	-2,996.63
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-174,556.00	-1,768,736.86

Ingresos por servicios

Estos ingresos se originan por servicios prestados para remodelación de oficinas, subcontratación de servicios, etc.

Ingresos por venta de inmuebles

El ingreso por venta de bienes inmuebles por USD 1.129.899.93 corresponde a la venta de departamentos del proyecto inmobiliario Santa Mónica.

NOTA 15 COSTO DE VENTAS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
COSTOS DE VENTA Y DE PRODUCCION		
MATERIALES UTILIZADOS Y PRODUCTOS VENDID		
COSTO DE MATERIALES UTILIZADOS	0.00	26,806.45
COSTO DE PRODUCTOS VENDIDOS	73,107.00	1,317,218.99
TOTAL MATERIALES UTILI Y PRODUC VENDID	73,107.00	1,344,025.44

MANO DE OBRA DIRECTA	0.00	126,601.20
OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION	0.00	212.54
TOTAL COSTOS DE VENTA Y DE PRODUCCION	73,107.00	1,470,839.18

Incluye costos de venta por la realización de los departamentos del proyecto Santa Mónica.

NOTA 16 GASTOS OPERACIONALES

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIIFS	
	31/12/2012	31/12/2013
GASTOS		
GASTOS ADMINISTRATIVOS	162,622.18	136,946.53
GASTOS DE VENTA	0.00	85,284.38
GASTOS FINANCIEROS	0.00	3,944.17
OTROS GASTOS	0.00	29,555.86
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	162,622.18	255,730.94

Gastos de administración necesarios para la gestión operacional de la Empresa.

NOTA 17 RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO

La utilidad líquida de **INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.**, fue de USD 42.689.21 después de impuesto y trabajadores.

NOTA 18 CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

NOTA 19 NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio de **INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.**,
No se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos;
Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.