

INFORME FINANCIERO

INMOCONCEPTO

S.A.

**Por el ejercicio fiscal terminado
el 31 de diciembre del 2013**

Rui

CONTENIDO

Estados Financieros de INMOCONCEPTO S.A.	3
Estado De Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo	7
Estado de Flujo de Efectivo Método Indirecto	8
Notas a los estados financieros	9
1. Información General	9
2. Bases de Elaboración	9
3. Políticas Contables	9
a. Presentación del Estado de Situación Financiera	9
b. Presentación del Estado de Resultados	9
c. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10
d. Propiedad, Planta y Equipo	10
e. Deterioro del valor de los activos	11
f. Cuentas comerciales por pagar	11
g. Sobregiros y préstamos bancarios	11
h. Reconocimiento del Ingresos	11
i. Beneficios a empleados por largos periodos de servicio	12
j. Costos por préstamos	12
k. Impuesto a las ganancias	12
4. Estimaciones y juicios contables críticos	13
a. Deterioro de activos	13
b. Estimación de vidas útiles de PPE	13
c. Provisiones para obligaciones por beneficios definidos	13
5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo	14
6. Documentos y Cuentas por cobrar	14
7. Otros Activos Corrientes - Anticipos Gastos del Proyecto	14
8. Activos por Impuesto Corriente	15
9. Propiedad Planta y Equipo	15
10. Cuentas por Pagar Proveedores no Relacionadas	16
11. Cuentas por Pagar Proveedores Relacionadas	16
12. Obligaciones con Instituciones Financieras	16
13. Anticipo Clientes	16
14. Otras Obligaciones y Documentos Corrientes	17
15. Capital Social	17
16. Reservas	17
17. Resultados Acumulados	17
18. Resultados del Ejercicio	18
19. Ingresos no Operacionales	18

20. Costos y Gastos de Administración	18
21. Resultado del Ejercicio	19
22. Contratos y promesas de Compra - Venta	20
23. Contratos y promesas de Compra - Venta	21
24. Contratos y promesas de Compra - Venta	22
25. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa	23
26. Aprobación de los Estados Financieros	23

Informe del Comisario**24-25**



INMOCONCEPTO S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre

	NOTAS	2013	2012
*** ACTIVOS ***		<u>1,997,599.71</u>	<u>1,167,785.35</u>
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>		1,797,131.26	964,429.07
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	5	14,889.99	66,632.84
DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	6	131,582.51	0.00
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		0.00	135,481.34
INVENTARIOS	7	1,645,092.39	760,830.36
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	8	5,566.37	1,484.53
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		200,468.45	203,356.28
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	9	200,468.45	200,533.61
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		0.00	2,822.67
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>1,997,599.71</u>	<u>1,167,785.35</u>
*** PASIVOS ***		<u>2,086,578.34</u>	<u>1,243,539.19</u>
<u>CORRIENTE</u>		2,086,578.34	462,291.91
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS	10	49,007.53	11,346.83
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	11	490,006.04	0.00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	12	560,951.06	450,000.00
ANTICIPO CLIENTES	13	985,460.54	0.00
PROVISIONES		0.00	653.36
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	14	1,153.17	291.72
<u>NO CORRIENTE</u>		0.00	781,247.28
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES		0.00	7,564.85
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		0.00	441,000.51
ANTICIPO CLIENTES		0.00	332,681.92
<u>PATRIMONIO</u>		<u>-88,978.63</u>	<u>-75,753.84</u>
CAPITAL SOCIAL	15	900.00	900.00
RESERVA LEGAL	16	82.65	82.65
(-) PERDIDA ACUMULADA DE EJERCICIOS ANTERIORES	17	-76,736.49	-25,101.24
(-) PERDIDA PATRIMONIO NETO	18	-13,224.79	-51,635.25

Rene Alvarez Hidalgo
Representante Legal

Lilia Guerrero Valle
Contadora General

INMOCONCEPTO S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
del 1 enero de al 31 de diciembre

	NOTAS	2013	2012
<u>INGRESOS</u>		<u>397.00</u>	<u>331.61</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		0.00	0.00
OTROS INGRESOS	19	397.00	331.61
<u>COSTOS Y GASTOS</u>		<u>13,621.79</u>	<u>51,966.86</u>
COSTOS DE OPERACIÓN		0.00	0.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	20	13,621.79	49,013.35
GASTOS FINANCIEROS		0.00	117.28
<u>IMPUESTO A LAS GANANCIAS CORRIENTE</u>			
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE		0.00	2,836.23
RESULTADO ANTES DE PROVISION PARA		<u>-13,224.79</u>	<u>-51,635.25</u>
PROVISIONES POR RESULTADOS		0.00	0.00
15% PARTICIPACION TRABAJADORES		0.00	0.00
IMPUESTO A LA RENTA		0.00	0.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	21	-13,224.79	-51,635.25



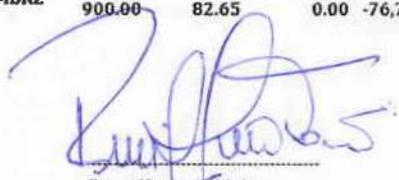
Rene Alvarez Hidalgo
Representante Legal



Lilia Guerrero Valle
Contadora General

INMOCONCEPTO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 por el año terminado el 31 de diciembre del 2013

CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	APORTES	RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADO DEL		TOTAL PATRIMONIO
	RESERVA LEGAL	FUTURAS CAPITALIZACIONES	GANANCIAS ACUM.	(-) PÉRDIDAS ACUM.	RESULTADOS ACUMULADOS APLICACIÓN NIIF 1RA VEZ	UTILIDAD DEL EJERCICIO	PÉRDIDA DEL EJERCICIO	
SALDOS A DICIEMBRE DE 31 DE 2010	900.00	82.65		-5,581.81				-4,599.16
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO				-19,519.43				-19,519.43
SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2011	900.00	82.65	0.00	-25,101.24	0.00	0.00	0.00	-24,118.59
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO				0.00			0.00	-51,635.25
SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2012	900.00	82.65	0.00	-25,101.24	0.00	0.00	-51,635.25	-75,753.84
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO				-51,635.25			-13,224.79	-13,224.79
SALDOS A DICIEMBRE 31 DE 2013	900.00	82.65	0.00	-76,736.49	0.00	0.00	-13,224.79	-88,978.63


 Rene Alvarez Hidalgo
 Representante Legal


 Lilia Guerrero Valle
 Contadora General

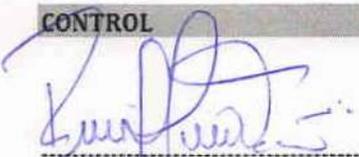
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INMOCONCEPTO S. A.
ESTADO FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)
METODO DIRECTO

Ingresos de efectivo por cuenta de clientes	4,295.83
Efectivo pagado a proveedores	-356,595.29
Efectivo pagado por otras actividades de operación	203,559.90
Efectivo pagado por otros gastos de operación	-13,556.63
Otros cobros por actividades de operación	-1,259.17
Impuestos	861.45
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-162,693.91
Neto Propiedad, Planta y Equipo	-
Efecto Neto empleado de Actividades de Inversion	-
Variación en deuda financiera	110,951.06
Flujo efectivo neto de las actividades de financiamiento	110,951.06
Aumento o Disminución de efectivo en el Período	-51,742.85
Saldo Inicial de efectivo de instrumentos financieros	66,632.84
Saldo Final de efectivo de instrumentos financieros	14,889.99
	14,889.99
CONTROL	-0.00

CONTROL

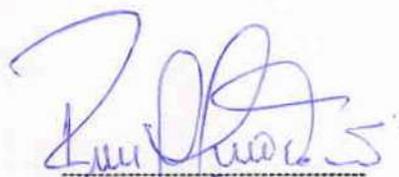
-0.00


Rene Alvarez Hidalgo
Representante Legal


Lilia Guerrero Valle
Contadora General

INMOCONCEPTO S. A.
ESTADO FLUJO DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2013
MÉTODO INDIRECTO

Pérdida neta del año	-13,224.79
Ajuste de las depreciaciones	65.16
Ajuste Provisión para obligaciones laborales L/P	-
Variación en documentos y cuentas por cobrar	-131,582.51
Variación en documentos y cuentas por cobrar relacionadas	135,481.34
Variación en otros documentos y cuentas por cobrar	2,822.67
Variación impuestos corrientes	-4,081.84
Variación Inventarios	-884,262.03
Variación Cuentas por Pagar	37,660.70
Variación Compañías relacionadas	49,005.53
Variación Impuestos por pagar	861.45
Variación Otras cuentas por pagar	-8,218.21
Variación Anticipo a Clientes	652,778.62
Flujo efectivo neto de las actividades de operación	-162,693.91
 Neto Propiedad, Planta y Equipo	 -
Efecto Neto empleado de Actividades de Inversion	-
 Variación en deuda financiera	 110,951.06
Flujo efectivo neto de las actividades de financiamiento	110,951.06
Aumento o Disminución de efectivo en el Período	-51,742.85
Saldo Inicial de efectivo de instrumentos financieros	66,632.84
Saldo Final de efectivo de instrumentos financieros	<u>14,889.99</u>
	14,889.99
CONTROL	-0.00



Rene Alvarez Hidalgo
Representante Legal



Lilia Guerrero Valle
Contadora General

INMOCONCEPTO S.A.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmoconcepto S. A., es una empresa que está constituida legalmente en Ecuador, ciudad de Quito provincia de Pichincha el 28 de febrero 2008

El objeto social de la Compañía es la realización de toda clase de actividades inmobiliarias mediante la compra, venta, permuta, explotación, arrendamiento y administración de bienes inmuebles urbanos.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, por tanto, han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

Las cifras de los estados financieros están presentadas en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes aplicadas se establecen a continuación en la nota 3.

3.- POLITICAS CONTABLES

a) Presentación del Estado de Situación Financiera

Inmoconcepto S. A., presentará las partidas contables de su Estado de Situación Financiera en forma comparativa separando los activos y pasivos, tanto corrientes como no corrientes, en función a su liquidez.

b) Presentación del Estado de Resultados

Inmoconcepto S. A., presentará las partidas contables del Estado de Resultados en forma comparativa agrupando las partidas en relación a la naturaleza de los gastos.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

INMOCONCEPTO S.A., reconoce la venta al momento de transferir la propiedad y el riesgo del bien, permitiendo de este modo el control efectivo del bien. Las cuentas por cobrar originadas por la venta se reconoce inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

El interés implícito de desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses, utilizando una tasa de descuento propia de la Compañías.

La Compañías establece una provisión para perdidas por deterioro de cuantas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se adeuden de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son; dificultades financieras del deudor, probabilidad de que el deudor inicie un proceso de quiebra y el incumplimiento o falta de pago; así como también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera del cliente.

El valor en libros del activo se reduce y por medio de la cuenta de provisión y el monto de la perdida se reduce con cargo los resultados netos del periodo.

d) Propiedad, Planta y Equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Los repuestos estratégicos de maquinarias no son depreciados, y con frecuencia anual se realiza un análisis por deterioro de los mismos. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

GRUPOS DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	VIDA UTIL ESTIMADA
Equipos y Muebles de oficina	10 años
Instalaciones Menores	5 años
Equipo de Laboratorio	5 años
Equipo de Operaciones	5 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

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.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

e) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales 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.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), 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.

f) Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (u.m.) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

g) Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

h) Reconocimiento del Ingreso

Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, Inmoconcepto S. A., reconocerá los ingresos de actividades

ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación).

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados: pagos por largos periodos de servicio

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. En el caso del Ecuador este beneficio se contempla en el Código del Trabajo y hace referencia a la Jubilación Patronal que establece que los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Sin embargo, al ser una característica cualitativa de la información el EQUILIBRIO ENTRE EL COSTO Y EL BENEFICIO, que indica que los beneficios de obtener información deben exceder a los costos de suministrarla, se concluye que esta provisión no se considerará al ser considerada onerosa su obtención.

j) Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con las NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de Inmoconcepto S. A., ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio que los referidos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable del activo. Si se trata

de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Si el importe recuperable es inferior al valor neto en libros del activo o unidad generadora de efectivo, se constituye la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a los resultados integrales.

Durante el año 2013 Inmoconcepto S. A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

b) Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinarias y equipos

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 3.d.

c) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario encargado de realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 78 de la NIC 19, por lo cual se utilizará el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

5 .- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
EFECTIVO (1)	2,040.20	35.70
BANCOS (2)	2,231.93	56,359.14
EQUIVALENTES DE EFECTIVO (3)	10,617.86	10,238.00
	<u>14,889.99</u>	<u>66,632.84</u>

1) Corresponde a saldos en bancos nacionales sin restricciones y libre disponibilidad

2) Efectivo en caja de libre disponibilidad sin restricciones

3) Registro de inversiones financieras de fondo real en Banco del Pichincha SA., fácilmente convertible en efectivo y sujeto a un Riesgo mínimo de cambios en el valor

6 .- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
BUPARTECH	38,324.63	69,733.33
MAIATECH	332.50	332.50
MIRANDA Y ASOCIADOS	0.00	65,415.51
ANTICIPO PROVEEDORES	87,925.38	0.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	5,000.00	0.00
	<u>131,582.51</u>	<u>135,481.34</u>

7 .- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
CONSTRUCIONES DE OBRA EDIFICIO	820,169.01	610,985.09
IMPUESTOS VALOR AGREGADO DEL PROYECTO	111,505.99	59,387.76
HONORARIOS	86,893.86	31,484.00
DISEÑO ARQUITECTONICO	23,712.00	23,712.00
INTERESES PAGADOS	71,553.40	14,940.00
SEGUROS DE CONSTRUCCION	6,631.56	5,293.80
CALCULO ESTRUCTURAL EDIFICIOS	5,000.00	5,000.00
COSTO CONSTRUCCION E INSTALACIONES	0.00	4,190.25
ALCABALAS E IMPUESTOS TERRENOS	2,291.32	2,291.32
APROBACIONES MUNICIPALES Y OTROS	1,076.00	1,076.00
HONORARIOS PROFESIONALES	0.00	750.00
LEGALIZACIONES PROPIEDAD TERRENO	0.00	740.14
ESTUDIOS DE SUELO EN CONSTRUCCION	0.00	550.00
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	430.00	430.00
CONTRATOS DE VARIOS ACABADOS	134,113.63	0.00
CONTRATOS DE PINTURAS Y EMPASTES	46,983.03	0.00

ALQUILER DE EQUIPOS DE CONTRUCCION	2,079.24	0.00
CONTRATO DE RECUBRIMIENTOS DE PAREDES Y PISOS	36,390.69	0.00
CONTRATOS DE INSTALACIONES DE VARIOS SISTEMAS CENTRALIZADOS	67,840.52	0.00
COMISIONES EN VENTAS	31,928.27	0.00
OTROS MATERIALES Y SUMINISTROS DE CONSTRUCCION	196,493.87	0.00
	1,645,092.39	760,830.36

En este grupo de cuentas, se encuentra registrado los gastos realizados por el proyecto "Edificio Montecatini"; que aun no cuenta con la entrega del proyecto y reconocerá la entrega - recepción de este proyecto para el 2014

8.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR TRIBUTARIAS

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
CREDITO TRIBUTARIO IMP. RENTA	1,484.79	1,484.53
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	4,081.58	0.00
	5,566.37	1,484.53

9.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA ACTIVO	SALDO AL 1 DE ENERO DE 2013	DEP.ACUM AL 01-ENERO 2013
TERRENOS	200,000.00	
MUEBLES ENSERES	651.00	117.39
TOTAL PARTIDA	200,651.00	117.39

REFERENCIA ACTIVO	ADQUISICIONES 2013	Depreciación anual 2013
MUEBLES ENSERES	0.00	65.16
TOTAL PARTIDA	0.00	65.16

REFERENCIA ACTIVO	2013	Depreciación acumulada activos dispuestos
MUEBLES ENSERES	651.00	182.55
TOTAL PARTIDA	651.00	182.55

REFERENCIA ACTIVO	Saldo al 31 de diciembre del 2012	Saldo al 31 de diciembre del 2013
MUEBLES ENSERES	651.00	468.45
TOTAL PARTIDA	651.00	468.45

10 .- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
PROVEEDORES NACIONALES	49,007.53	11,346.83
	49,007.53	11,346.83

11 .- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
RODRIGUEZ MARITZA	252,739.06	211,500.26
ALVAREZ RENE	237,266.98	201,500.25
BUPARTECH	0.00	194.25
	490,006.04	413,194.76

12 .- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
BANCO INTERNACIONAL	560,951.06	450,000.00
	560,951.06	450,000.00

13 .- ANTICIPO CLIENTES

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
PB OFICINA - BUPARTECH	46,075.00	36,075.00
DEP- 101 FRANZ GARCIA	115,546.00	21,554.60
LOFT- 103 MICHAEL ROSILLO / ANA MARIA SERRANO	53,689.52	19,687.52
SUITE- 104 GONZALO PROAÑO	20,000.00	0.00
DEP- 201 JOSE VACA - SORA	46,648.00	11,412.00
SUITE 204 SICLES GARZON S	77,500.00	0.00
DEP- 301 ROBERTO PEÑA	107,810.00	71,970.00
LOFT- 303 TUTILLO LUNA DI	17,638.00	0.00
SUITE- 304 LINA LUNA PROI	81,290.55	0.00
DEP- 401 NANCY MACHADO	27,500.00	23,000.00
SUITE- 404 DANIL ULASIK P	34,560.00	0.00
DEP- 501 MARIO LOPEZ	48,171.43	27,727.00
DEP- 502 FRANZ GARCIA	48,655.97	41,285.80
DEP- 601 ELEVA KIAMSKOVA	69,406.07	0.00
DEP- 602 SANDRA ZABALA / MILTON VERDUGO	40,970.00	29,970.00
PH- 701 JUAN FRANCISCO OSPINA	150,000.00	50,000.00
	985,460.54	332,681.92

Esta constituido principalmente por los cobros realizados por adelantado de los clientes en los departamentos del proyecto

14 .- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
CON AL ADMINISTRACION TRIBUARIA	1,153.17	291.72
	1,153.17	291.72

15 .- CAPITAL SOCIAL

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
ALVAREZ HIDALGO RENE ANTONIO	450.00	450.00
RODRIGUEZ RODRIGUEZ MARITZZA	450.00	450.00
	900.00	900.00

Al 31 de diciembre de 2012, está constituido por 900 acciones ordinarias y nominativas, con un valor de \$1.00 cada una

16 .- RESERVA LEGAL

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
RESERVA LEGAL	82.65	82.65
	82.65	82.65

La ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en casos de liquidación de la Compañías, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumentar capital.

En el transcurso del ejercicio 2011, 2012 por resultados de la actividad económica, no ha sido factible realizar dicha reserva.

17 .- RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
PERDIDAS ACUMULADAS 2010	5,581.81	5,581.81
PERDIDAS ACUMULADAS 2011	19,519.43	19,519.43
PERDIDAS ACUMULADAS 2012	51,635.25	51,635.25
PERDIDAS ACUMULADAS 2013	13,224.79	0.00
	89,961.28	76,736.49

18 .- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Corresponden a los saldos de las siguientes cuentas:

REFERENCIA	2013	2012
PERDIDAS DEL EJERCICIO	13,224.79	51,635.25
	13,224.79	51,635.25

19.- INGRESOS NO OPERACIONALES

Corresponde a ingresos extras por actividades adicionales en el giro del negocio, Intereses generados en Fondo registrado en el Banco del Pichincha

REFERENCIA	2013	2012
INTERESES GANADOS	397.00	331.61
	397.00	331.61

20 .- GASTOS GENERALES

Corresponde a Gastos Generales para el giro del negocio, básicamente establecidos en la policita de gasto.

REFERENCIA	2013	2012
COMISIONES POR VENTAS	0.00	16,885.40
IVA NO IMPUTABLE A CREDITO TRIBUTARIO	806.55	10,414.23
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	0.00	5,569.70
PARTIFICACION FERIAS	0.00	3,520.00
OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION	714.86	1,798.13
PAPELERIA PROMOCIONAL Y DIFUSION	0.00	1,543.30
ATENCIONES A CLIENTES	2,655.72	1,261.54
ALIMENTOS Y REFIRGERIOS	0.00	1,221.53
PASAJES AEREOS PARA PROYECTOS	0.00	1,169.40
IMPUESTOS MUNICIPALES	0.00	921.79
HONORARIOS ABOGADOS POR LEGALIZACIONES	2,283.33	895.16
TRANSPORTE Y MOVILIZACION ADMINISTACION	0.00	873.62
TRANSPORTE Y MOVILIZACION PARA VENTAS	113.25	606.13
CONTRIBUCIONES CAMARAS	0.00	444.50
CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA CIAS	0.00	347.80
COMUNICACIONES Y TELEFONIA	0.00	638.01
SEGUROS Y REASEGUROS	0.00	250.00
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	65.16	229.97
SUMINISTROS DE OFICINA	0.00	137.49
IMPUESTOS Y CONTRIBUACIONES	2,709.61	92.18
OTROS GASTOS PERSONAL	0.00	90.00

SERVICIOS BASICOS	2,582.41	30.92
OTROS GASTOS DE VENTAS	0.00	28.44
GASTOS NO DEDUCIBLES	0.00	28.15
SUMINISTROS DE OFICINA	232.99	12.96
MATENIMIENTOS Y REPARACIONES	600.00	3.00
COMBUSTIBLES	857.91	0.00
	13,621.79	49,013.35

21.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

REFERENCIA	2013	2012
PERDIDA DEL EJERCICIO	-13,224.79	-51,635.25
Base Imponible	-13,224.79	-51,635.25
Impuesto a la Renta Pagar	0.00	0.00
UTILIDAD NETA EJERCICIO	-13,224.79	-51,635.25

22.- CONTRATOS Y PROMESAS DE COMPRA VENTA

REFERENCIA	NOTAS ESTADOS 2012	NOTAS ESTADOS 2013
PB OFICINA - BUPARTECH	253,332.00	253,332.00
DEP- 101 FRANZ GARCIA	115,546.00	115,546.00
LOFT- 103 MICHAEL ROSILLO / ANA MARIA SERRANO	107,362.00	118,000.00
SUITE- 104 GONZALO PROAÑO		81,335.56
DEP- 201 JOSE VACA - SORA	104,120.00	104,120.00
SUITE 204 SICLES GARZON S		79,800.00
DEP- 301 ROBERTO PEÑA	100,000.00	100,000.00
LOFT- 303 TUTILLO LUNA DI		117,589.50
SUITE- 304 LINA LUNA PROI		81,290.55
DEP- 401 NANCY MACHADO	93,000.00	93,000.00
SUITE- 404 DANIL ULASIK P		82,912.50
DEP- 501 MARIO LOPEZ	111,616.00	111,616.00
DEP- 502 FRANZ GARCIA	212,858.00	212,858.00
DEP- 601 ELEVA KIAMSKOVA		138,812.13
DEP- 602 SANDRA ZABALA / MILTON VERDUGO	131,090.00	131,090.00
PH- 701 JUAN FRANCISCO OSPINA	320,000.00	320,000.00
	1,548,924.00	2,141,302.24

CONTRATOS

Un resumen de las Escrituras de Promesas de Compra - Venta que INMOCONCEPTO S.A., firmo al 31 de diciembre 2012 con sus respectivos clientes, se registro de la siguiente manera:

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA OFICINA BUPARTECH

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor de la compañía BUPARTEH S.A., quien a su vez promete comprar la oficina con su respectiva bodega y dos parqueaderos secuenciales y un parqueadero simple situado en la planta baja, con una superficie aproximada: de la oficina de 242,30 metros cuadrados, de la bodega es de 4,9 metros cuadrados y un parqueadero con 37.5 metros cuadrados); ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes \$ 253.332,00

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.101

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor Doctor Fernando Franz Bolívar García Saltos, quien a su vez promete comprar el Departamento No. 101 con sus respectiva bodega y un parqueadero (situado en el segundo piso con una superficie aproximada: del departamento de 98,71 metros cuadrados, de la bodega 2.9 metros cuadrados y un parqueadero de 12,7 metros cuadrados); ubicados en el proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$ 115.546,00

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.103

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor Ana María Serrano Muñoz, quien a su vez promete comprar el Departamento No. 103 con su respectiva bodega y un parqueadero (situado en el segundo piso, con una superficie aproximada del departamento de 86,45 metros cuadrados, de la bodega dos metros cuadrados y el parqueadero con 12 metros cuadrados); ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$ 118.000,00

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.104

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor de Gonzalo Fernando Proaño Pullas, quien a su vez promete comprar el Departamento No. 104 con su respectiva bodega y un parqueadero (con una superficie aproximada del departamento de 64,25 metros cuadrados, de la bodega 2.65 metros cuadrados y un parqueadero de 12,50 metros cuadrados); ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$ 81.335,56

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.201

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor José Luis Vaca Parra, quien a su vez promete comprar el Departamento No. 201 con su respectiva bodega y un parqueadero (con una superficie aproximada del departamento de 82 metros cuadrados, de la bodega 2 metros cuadrados y un parqueadero de 12,70 metros cuadrados); ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$104.120,00

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.204

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor Sonia Adela Sicles Garzón, quien a su vez promete compra el Departamento No. 204 con su respectiva bodega y un parqueadero (con una superficie aproximada del departamento de 63,75 metros cuadrados, de la bodega 2.70 metros cuadrados y el parqueadero con 12,50 metros cuadrados), ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$ 79.800,00

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.301

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor Roberto Peña Pérez, quien a su vez promete compra el Departamento No. 301 con su respectiva bodega y un parqueadero (con una superficie aproximada del departamento de 82 metros cuadrados, de la bodega 3 metros cuadrados y el parqueadero con 12,50 metros cuadrados), ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$ 100.000,00

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.303

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor Diego Iván Tutillo Luna, quien a su vez promete compra el Departamento No. 303 con su respectiva bodega y un parqueadero (con una superficie aproximada del departamento de 86,80 metros cuadrados, de la bodega dos metros cuadrados y el parqueadero con 12 metros cuadrados), ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$ 117.589,50

ESCRITURA DE PROMESA DE COMPRA VENTA DEPARTAMENTO NO.304

La compañía INMOCONCEPTO S.A., manifiesta a través de su Presidente de la compra que promete dar en venta y permuta enajenación a favor Lina Tatiana Luna Valverde, quien a su vez promete compra el Departamento No. 304 con su respectiva bodega y un parqueadero (con una superficie aproximada del departamento de 64,25 metros cuadrados, de la bodega 2,75 metros cuadrados y el parqueadero con 13,00 metros cuadrados), ubicados en el Proyecto "Edificio Montecatini". El precio acordado por las partes US\$ 81.290,55