

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL**

---

**1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES**

La empresa DELTABUILDERS CIA. LTDA., fue constituida el 11 de febrero del 2009 en la República del Ecuador. El objeto social de la Compañía es la planificación, construcción y asesoría de proyectos inmobiliarios; así como la compra-venta de todo tipo de bienes muebles e inmuebles.

Los principales ingresos que la compañía genera, corresponden a la venta de inmuebles del proyecto inmobiliario Sunshine Hills, que ha iniciado en el año 2010 y se terminará en el año 2014..

**1.2. INFORMACIÓN GENERAL**

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la Provincia de Pichincha; Cantón Quito; Parroquia Conocoto; Calle Ismael Solis E-813; Intersección Roberto Espinosa, Ciudadela Armenia 2.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 30 de marzo del 2014

**SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

---

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.1 Declaración de cumplimiento**

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013.

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de Deltabuilders al 31 de diciembre de 2013, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**2.3 Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración**

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

**2.4 Empresa en Marcha**

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

La Compañía por lo tanto visualiza motivos para evaluar el continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros, considerando la participación en nuevos proyectos.

**2.5 Nuevas Normas e Interpretaciones Emitidas no Vigentes**

La Compañía no ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son de aplicación efectiva y obligatoria.

La administración de la compañía estima que la Adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones no aplicadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros de "DELTABUILDERS"

**2.6 Efectivos y Equivalentes**

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible y fondos bancarios fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

**2.7 Deudores Comerciales y Cuentas por Cobrar**

Se clasifican en Activos corrientes, corresponde a la facturación realizada y pendiente de cobro. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

**Provisión incobrables**

Corresponde a un nivel de provisión que sustenta cartera vencida, en base a los saldos de créditos no relacionados otorgados en el período y que para efecto de cálculo se ajusta a disposiciones de orden legal.

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

## **2.8 Inventarios**

La Compañía valoriza sus inventarios al costo de adquisición que no excede el valor neto realizable.

El costo de los inventarios incluirá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias realizando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas

El costo de ventas de las casas propias se determina con base en el costo específico de las mismas.

## **2.9 Muebles y equipo**

Muebles y equipo se valorizan al costo de adquisición o producción o al costo atribuido mediante el avalúo de un profesional independiente en una fecha cercana a la adopción de las NIIF. El costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. El costo de producción incluye costos directos, así como la proporción de costos indirectos, incluyendo los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la construcción de proyectos que requieren un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso, que son capitalizados como un componente del costo del activo. Los costos subsecuentes son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activos separados, si es apropiado, solo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Entidad y que el costo del ítem pueda ser medido confiablemente.

Ninguna clase de Muebles y equipo, ha sido revaluada de acuerdo con la opción prevista en la NIC 16.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

<b>Detalle</b>	<b>Vidas útiles estimadas</b>
Terrenos	
Equipo de Computación	3 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Sobre la propiedad planta y equipo mantenida por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes ( unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

No se identificaron indicadores de deterioro, la fecha del estado financiero.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

**2.10 Propiedades de Inversión**

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por transpaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. A criterio de la Administración de la compañía, estas propiedades de inversión serán medidas aplicando el método del costo establecido en la NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo" es decir; costo de adquisición menos depreciación acumulada y deterioro.

**2.11 Beneficios de Empleados**

**Beneficios de corto plazo**

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, decimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

**Beneficios post-empleo**

La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de posición financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

Los gastos por estos beneficios son registrados en los resultados del año dentro de la categoría funcional correspondiente. Las pérdidas y ganancias actuariales son reconocidas inmediatamente en el ejercicio.

## **2.12 Provisiones y Contingencias**

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocida como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

## **2.13 Impuestos**

### **Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

#### Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los socios.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2013. Como se menciona en la nota 3.7, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reducirá al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

<b>Partida</b>	<b>Porcentaje</b>
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

**Otros impuestos**

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, en la parte que no dan derecho a crédito tributario, así como los impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**2.14 Patrimonio, Reservas, Utilidades y Dividendos**

**Capital Social**

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

**Resultados acumulados**

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de socios, o por disposiciones legales y reglamentarias.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**Distribución de dividendos**

Los dividendos distribuidos a los socios de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el período en que son aprobados por la Junta de socios,

**2.15 Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos provenientes de la venta de casas son reconocidos en los resultados integrales, cuando las unidades de vivienda del proyecto inmobiliario son vendidas, mediante la compra venta de los derechos de los bienes al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los ingresos por ventas de inmuebles (unidades de vivienda) se registran en los resultados integrales por función una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes.

**2.16 Costo de Ventas de Productos**

El costo de ventas incluye todos aquellos rubros relacionados con la comercialización de sus productos que son directamente atribuibles al inventario.

**2.17 Gastos de Administración y Ventas**

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas,

Corresponden a las remuneraciones del personal, pagos de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**2.18 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

**3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de los bancos

	REF.	2013 US\$	2012 US\$
<b>Efectivos en caja bancos:</b>			
Efectivo en Bancos		199	50.001
<b>Total Efectivo y equivalentes</b>		<b>199</b>	<b>50.001</b>

**3.2. ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

	REF.	2013 US\$	2012 US\$
<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>			
Cientes		4.963	
<b>Cuentas por cobrar comerciales, netas</b>		<b>4.963</b>	
<b>Otras Cuentas por cobrar</b>			
Quincenas			1.389
Otras cuentas por cobrar (proveedores)			
<b>Otras Cuentas por cobrar, netas</b>			<b>1.389</b>
<b>Total cuentas por cobrar comerciales y otras</b>		<b>4.963</b>	<b>1.389</b>

**3.3 INVENTARIOS**

A continuación se presenta el detalle de inventarios:

	REF.	2013 US\$	2012 US\$
<b>Obras en construcción</b>			
Materiales Obras en Proceso		440.126	767.632
Servicios de Contrucciones Proceso		179.669	153.491
Acabados de Construcción		154.524	52.637
Estructuras metálicas		64.961	48.310
Tubería y electricidad		10.970	24.390
Decoracion casa modelo		14.998	1.301
Pagos municipio, trámites		1.331	6.034
Pintura		66.389	
<b>Obras en construcción, netas</b>		<b>932.969</b>	<b>1.053.796</b>
<b>Otros inventarios</b>			
Otros inventarios a)		574.150	401.650
<b>Otros inventarios, netos</b>		<b>574.150</b>	<b>401.650</b>
<b>Total inventarios</b>		<b>1.507.119</b>	<b>1.455.446</b>

a) Corresponde al terreno entregado mediante sección de derechos.



**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**3.4 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS**

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Seguros pagados por anticipado	102	
<b>Seguros pagados por anticipado, netos</b>	<b>102</b>	
Anticipo proveedores	18.228	190.982
<b>Anticipo a proveedores, netos</b>	<b>18.228</b>	<b>190.982</b>
<b>Otros anticipos entregados</b>		
Otros anticipos entregados	607	1.133
Garantías entregadas	5.530	10.933
<b>Otros anticipos entregados, netos</b>	<b>6.136</b>	<b>12.065</b>
<b>Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)</b>		
Iva compras bienes y servicios		236
<b>Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA), netas</b>		<b>236</b>
<b>Anticipo Impuesto a la Renta</b>		
Anticipo de Impuesto a la Renta	7.130	1.271
<b>Anticipo Impuesto a la Renta, netas</b>	<b>7.130</b>	<b>1.271</b>
<b>Total pagos anticipados e impuestos</b>	<b>31.596</b>	<b>204.554</b>

**3.5 OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

A continuación se presenta el detalle de otros activos corrientes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Anticipos comisiones		15.890
<b>Total otros activos corrientes</b>		<b>15.890</b>

**3.6 PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPOS**

El detalle de propiedad, muebles y equipo y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Costo</b>		
Terrenos	276.552	
Equipo de Computación	9.626	2.571
<b>Total Costo</b>	<b>286.178</b>	<b>2.571</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>		
<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>(1.944)</b>	<b>(495)</b>
<b>Valor en libros</b>	<b>284.234</b>	<b>2.076</b>

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**3.7 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

A continuación se presenta el detalle de Activos no Corrientes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Otras Inversiones</b>		
Inversiones temporales financieras	12.000	
<b>Otras inversiones, netas</b>	<b>12.000</b>	
<b>Otros Activos no Corrientes</b>		
No Corriente Myriam Cadena		138.474
No Corriente Manuel Fernandez	32.588	29.936
<b>Otros Activos no Corrientes, netas</b>	<b>32.588</b>	<b>168.410</b>
<b>Total Otros Activos no Corrientes</b>	<b>44.588</b>	<b>168.410</b>

**3.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

El detalle se muestra a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Proveedores	101.382	163.619
<b>Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>	<b>101.382</b>	<b>163.619</b>

**3.9 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

El detalle se muestra a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Sobregiros bancos	63.390	7.939
<b>Total obligaciones con instituciones financieras</b>	<b>63.390</b>	<b>7.939</b>

**3.10 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas</b>		
Asociación Fernández Cadena & Delta	451.650	401.650
Miriam Cadena	56.345	7.000
Cuentas Reembolsos		
Préstamo socios	7.348	7.348
<b>Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas, netas</b>	<b>515.343</b>	<b>415.998</b>
<b>Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas no corrientes</b>		
Cuentas por pagar prestamos varios L/P		159
<b>Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas no corrientes, netas</b>	<b>-</b>	<b>159</b>
<b>Total cuentas y préstamos por pagar con relacionadas</b>	<b>515.343</b>	<b>416.157</b>

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**3.11 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES**

El detalle se muestra a continuación

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Con la Administración Tributaria</b>		
SRI por pagar	21.084	932
Impuesto Mínimo	7.130	
<b>Con la administración Tributaria, netas</b>	<b>28.213</b>	<b>932</b>
<b>Con el IESS</b>		
Aportes IESS por pagar	9.023	2.229
Fondos de reserva por pagar	147	
<b>Con el IESS, netos</b>	<b>9.170</b>	<b>2.229</b>
<b>Beneficios de Ley a Empleados</b>		
Décimo Tercero por pagar	2.368	9.333
Décimo Cuarto por pagar	2.320	1.893
Provisiones vacaciones por pagar	9.305	
<b>Beneficios de ley a empleados, netos</b>	<b>13.993</b>	<b>11.226</b>
<b>Otros Pasivos Corrientes</b>		
Desahucio	1.901	
Sueldos por pagar	3.635	4.516
Otros Pasivos	354.214	44.965
<b>Otros pasivos corrientes, netos</b>	<b>359.750</b>	<b>49.481</b>
<b>Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes</b>	<b>411.126</b>	<b>63.868</b>

**IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**Situación Tributaria**

En el año 2013 la compañía aplica la tarifa del 22% y en el año 2012 se aplicó la tarifa del 23% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Cambios en el Régimen legal tributario**

El 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria. Esta reforma legal incluye cambios al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador. Sus impactos más importantes se refieren a la gravación de los dividendos, el anticipo mínimo, la reinversión de utilidades, precios de transferencia y partes relacionadas, impuesto al valor agregado en importación de servicios y derechos, entre otras normas.

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

En noviembre 25 de 2011, se promulga la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de recursos del Estado. En este cuerpo legal se incorporó el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, sin embargo, no están sujetos al pago de este impuesto los vehículos de hasta 1.500 cc, y se encuentran exonerados los de transporte urbano (buses y taxis), vehículos de discapacitados, entre otros. Además, los automotores de más de 2.500 cc y más de 5 años de antigüedad recibirán descuentos en el pago por los próximos 5 años. También se modificó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de los vehículos híbridos.

En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas, para que se pague por unidad. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental también incluye exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplía el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorpora principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

**Impuesto a la renta corriente**

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, aún en el año 2013 de full adopción de NIIF, en base al resultado contable bajo las normas ecuatorianas de contabilidad, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de la siguiente forma:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Resultado del Ejercicio	(217.170)	(209.294)
Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades		
Más/menos ajustes en los resultados para pasar de la utilidad contable bajo normas ecuatorianas de contabilidad a la utilidad contable bajo normas internacionales de información financiera		
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	172.208	
<b>Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta</b>	<b>(44.961)</b>	<b>(209.294)</b>
Impuesto Mínimo	7130	

**DELTABUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**3.12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

El detalle se muestra a continuación

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Obligaciones con instituciones financieras</b>		
Banco Pichincha	349.114	49.900
<b>Total Obligaciones con instituciones financieras</b>	<b>349.114</b>	<b>49.900</b>

**3.13 ANTICIPO CLIENTES**

El detalle se muestra a continuación

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Anticipos de Clientes</b>		
Anticipos de clientes Largo Plazo ( 1 )	955.477	1.503.263
<b>Total Anticipo de Cientes</b>	<b>955.477</b>	<b>1.503.263</b>

( 1 ) Entre los principales anticipos de clientes tenemos los siguientes: GONZALEZ LEONIDAS por \$116.743; VINICIO VINUEZA por \$ 104.669; PADILLA RODRIGO por \$ 90.660; MIRIAM SARZOSA por \$ 92.294; GERMAN MENDEZ por % 89.400; GINA PEREZ por \$ 62.189; BONIFAZ PAUL por \$ 44.000.

**3.14 PATRIMONIO**

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2013 y 2012 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los socios.

Durante ambos años no han existido movimientos en "otros ingresos integrales".

**Capital Social**

	<b>2.013</b>	<b>2.012</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Capital Social al 1 de enero</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
Aumento de capital		
<b>Capital Social al 31 de diciembre</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, comprende a 1000 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

**Políticas de Gerenciamiento de Capital**

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

**DELTA BUILDERS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

a) Primordialmente, la compañía se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

**3.15 INGRESOS Y COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Casa	Metros	Etapas	Ingresos	Costo
6	145	E1	98.000	92.937
3	145	E3	121.694	92.937
4	145	E3	109.524	92.937
5	145	E3	100.000	92.937
9	145	E3	122.500	92.937
10	145	E3	118.340	92.937
11	145	E3	122.500	92.937
12	145	E3	122.300	92.937
13	145	E3	113.680	92.937
18	145	E3	116.000	92.937
20	155	E2	119.000	99.431
21	155	E2	89.933	99.431
23	140	E1	100.000	89.729
24	140	E1	119.000	89.729
32	155	E3	116.000	99.431
Saldo al 31 de diciembre			1.688.471	1.407.123

**3.16 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 30 de marzo del 2014, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



Manuel Fernandez Ochoa  
Representante Legal



Diana Byito  
Contadora General