

AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cia. Ltda.
10 de Agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali 2do. Piso Oficina # 202
Teléfonos 0994087227 / 6017839 Guayaquil - Ecuador

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
EN COMPARATIVO AL AÑO 2012**

AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
10 de Agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali 2do. Piso Oficina # 202
Teléfonos 0994087227 / 6017839 Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

INDICE GENERAL

Contenido	Páginas No.
Opinión de los Auditores Externos Independientes	3 - 4
<u>Estados Financieros de Conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):</u>	
Estados de Situación Financiera	5 - 6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	8
Estados de Flujos de Efectivo	9 - 10
Notas a los Estados Financieros	11 - 21

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

Introducción

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2012; así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente en la elaboración y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; también la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la entidad.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías, las mismas que fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración del control interno pertinente de la entidad en 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 entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de si las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y si las estimaciones contables importantes hechas por la Administración de la entidad son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión de auditoría.

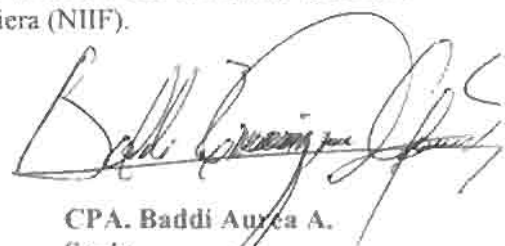
Bases de Presentación de los Estados Financieros

4. Tal como se explica en la Nota 2, un Resumen de las políticas contables significativas y bases para la preparación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1, ha sido elaborado de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, por esa razón, los estados financieros no deben ser utilizados para otros propósitos.

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A., al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultados integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha en comparativo a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2012, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).


Audif Plus
Auditores y Contadores Independientes Cia. Ltda.
SC - RNAE No. 2 - 646


CPA. Baddi Aurea A.
Socio
Registro # 0.17287

Mayo 20, 2014

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	17,831.50	614,335.48
Activos financieros	4, 15	2,954,442.87	234,897.50
Servicios y otros pagos anticipados	5	576,326.00	543,171.29
Activo por impuesto corriente		<u>156.15</u>	<u>34,510.21</u>
Total activos corrientes		<u>3,548,756.52</u>	<u>1,426,914.48</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:			
Edificio	6	332,586.11	46,394.36
Menos depreciación acumulada		<u>(52,985.18)</u>	<u>(41,060.58)</u>
Total Propiedades, planta y equipos		<u>279,600.93</u>	<u>5,333.78</u>
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	7	<u>109,652.00</u>	<u>105,452.00</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3,938,009.45</u>	<u>1,537,700.26</u>



Ing. Xavier Weisson Pazmiño
Gerente General



Ing. Mónica Porro
Contadora General
Registro No. 6678

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	8	3,148,432.21	979,862.04
Obligaciones con institución bancaria corriente	9	26,972.04	0.00
Otras obligaciones corrientes	10	27,059.44	26,217.82
Otros pasivos corrientes		<u>430.52</u>	<u>0.00</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,202,894.21</u>	<u>1,006,079.86</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar		0.00	193,201.98
Obligación con institución bancaria L/P	11	165,442.72	0.00
Cuentas por pagar diversas relacionadas	12, 15	<u>511,821.92</u>	<u>283,668.21</u>
Total pasivos no corrientes		<u>677,264.64</u>	<u>476,870.19</u>
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:			
	13		
Capital social		800.00	800.00
Aporte futuro aumento de capital		3,192.29	3,192.29
Reserva legal		190.07	190.07
Reserva de capital		61,469.88	61,469.88
Resultados acumulados		(10,902.03)	(18,869.63)
Ganancia neta del periodo		<u>3,100.39</u>	<u>7,967.60</u>
Total Patrimonio neto de los accionistas		<u>57,850.60</u>	<u>54,750.21</u>
TOTAL		<u>3,938,009.45</u>	<u>1,537,700.26</u>


Ing. Xavier Weisson Pazmiño
Gerente General


Ing. Monica Porro
Contadora General
Registro No. 6678

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en U.S. dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	16	799,212.98	200,459.82
GASTOS OPERACIONALES:			
Administrativos y ventas	17	737,077.33	186,555.05
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	6	25,446.72	2,319.72
Financieros, neto		<u>12,644.15</u>	<u>468.43</u>
Total Gastos		775,168.20	189,343.20
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	14	24,044.78	11,116.62
MENOS:			
Participación a trabajadores (15%)	14	3,606.72	0.00
Impuesto a la renta causado (22% y 23%)	14	17,195.51	3,149.02
Otros		<u>142.16</u>	<u>0.00</u>
Total		20,944.39	3,149.02
GANANCIA NETA DEL PERIODO		3,100.39	7,967.60



Ing. Xavier Weiss Pazmiño
Gerente General



Ing. Monica Porro
Contadora General
Registro No. 6678

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Ganancia del periodo</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2012	800.00	3,192.29	190.07	61,469.88	(18,869.63)	0.00	46,782.61
Utilidad del ejercicio	—	—	—	—	—	<u>7,967.60</u>	<u>7,967.60</u>
Diciembre 31, 2012	800.00	3,192.29	190.07	61,469.88	(18,869.63)	7,967.60	54,750.21
Apropiación	—	—	—	—	7,967.60	(7,967.60)	—
Ganancia neta del periodo	—	—	—	—	—	<u>3,100.39</u>	<u>3,100.39</u>
Diciembre 31, 2013	<u>800.00</u>	<u>3,192.29</u>	<u>190.07</u>	<u>61,469.88</u>	<u>(10,902.03)</u>	<u>3,100.39</u>	<u>57,850.60</u>



Ing. Xavier Weissord Pazmiño
Gerente General



Ing. Mónica Porro
Contadora General
Registro No. 6678

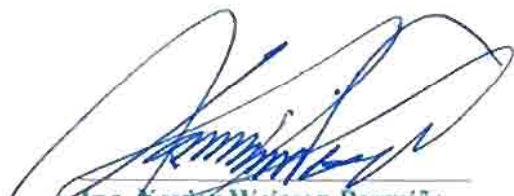
Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

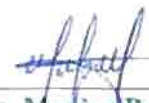
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	34,316.09	0.00
Pagado a proveedores y empleados	(504,983.35)	(632,777.03)
Impuesto a la renta pagado	(1,533.64)	(932.70)
Intereses pagados, neto	(12,803.97)	(468.43)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(485,004.87)	(634,178.16)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDAD DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipos, neto	(299,713.87)	175,000.00
Aumento, otros activos	(4,200.00)	67,450.00
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	(303,913.87)	242,450.00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones recibidas de institución bancaria	192,414.76	998,201.98
Efectivo y Equivalente al Efectivo:		
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(596,503.98)	606,473.82
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	614,335.48	7,861.66
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	17,831.50	614,335.48



Ing. Xavier Weisson Razmiño
Gerente General



Ing. Monica Porro
Contadora General
Registro No. 6678

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en U.S. dólares)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia neta del periodo	<u>3,100.39</u>	<u>11,116.62</u>
Ajustes para conciliar la ganancia neta del periodo con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	25,446.72	2,319.72
Ajuste en valor razonable	0.00	(165,871.13)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	(2,350,374.08)	(363,364.98)
Anticipos y otros pagos anticipados	(353,025.67)	(15,797.93)
Otros activos corrientes	(14,946.27)	(228,622.48)
Cuentas por pagar comerciales	2,204,094.58	302,341.93
Beneficios empleados	3,239.51	(367.21)
Anticipos de clientes	0.00	(175,000.00)
Otros pasivos	<u>(2,540.05)</u>	<u>(932.70)</u>
Total ajustes	<u>(488,105.26)</u>	<u>(645,294.78)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(485,004.87)</u>	<u>(634,178.16)</u>



Ing. Xavier Weisson Pazmiño
Gerente General



Ing. Monica Porro
Contadora General
Registro No. 6678

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada el 21 de enero de 1981 e inscrita en el Registrador Mercantil el 26 de febrero del mismo año; la misma que fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Guayaquil mediante Resolución #IG-CA-81-0121 emitida el 26 de febrero de 1981. Su actividad principal es la construcción de urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones, viviendas, complejos turísticos, hoteles, campos deportivos y edificios en general, pudiendo emprender la promoción de construcción de edificaciones sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal.

Para el cumplimiento de su objeto, la sociedad podrá comprar y vender toda clase de bienes muebles o inmuebles, importar y exportar, y en general celebrar toda clase de actos y contratos, incluida la participación como socia o accionista de otras sociedades.

Mediante Escritura Pública de aumento del capital y reforma del estatuto de la Compañía Inmobiliaria del Norte INORSA S.A., aumentó su capital suscrito por setecientos veinte dólares de los Estados Unidos de América, y reformó su estatuto por escritura pública otorgada ante el notario trigésimo tercero del cantón Guayaquil, el 8 de marzo del 2004, fue aprobado por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 04-G-DIC-000001876 el 31 de marzo de 2004.

El capital suscrito actual es ochocientos dólares, dividido en veinte mil acciones de cuatro centavos de dólar cada una y el capital autorizado es de mil seiscientos dólares.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de la preparación.- Los estados financieros de **INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 en comparativo al año 2012, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

Moneda Funcional - Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

Activos y Pasivos Financieros - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable,

más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos y servicios.
- **Cuentas por pagar** – Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de bienes; y la prestación de servicios profesionales, que son utilizados para el proceso operativo.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo – Para efectos del flujo de efectivo, la entidad considera como efectivo y equivalente al efectivo, el disponible de efectivo en cajas y bancos. Al cierre contable del año 2013, constituyen saldos disponibles principalmente en cuentas corrientes en Bancos locales, las mismas que se encuentran registradas a la moneda local que es el dólar norteamericano.

Servicios y Otros Pagos Anticipados – Representan anticipos entregados a proveedores por promesa de compra venta del proyecto local, a ser liquidados en función a la facturación del servicio; y terminación de la obra.

Activo por Impuesto Corriente – Representan saldos crédito tributario del impuesto al valor agregado sobre compras de bienes.

Propiedades, Planta y Equipos, neto – Se presentan contabilizadas al costo razonable menos la depreciación acumulada, nota 6. El costo de propiedades, planta y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para edificios, 10 para muebles y enseres de oficina; y para maquinarias; 3 para equipos de computación y software. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades, planta y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración de la entidad, debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades, planta y equipos estarán contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Activos Financieros no Corrientes – Representa el saldo de una inversión efectuada en acciones, la misma que se encuentra registrada al costo de adquisición.

Otras Obligaciones Corrientes - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

Obligaciones a Largo Plazo – Constituyen préstamos otorgados por varias compañías terceros. Estas obligaciones contraídas por la compañía se encuentran contabilizadas íntegramente.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades.- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Provisión para Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta 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 método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (actualmente el 12% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2012 y 2011, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 23% y 24%, correspondientemente. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Durante los años 2013 y 2012, la referida apropiación no se realizó.

Reconocimiento de Ingresos – Con relación a la venta de bienes inmuebles, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Reconocimiento de Gastos.- Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

Uso de Estimaciones - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el año 2011 de acuerdo con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Transacciones con Partes Relacionadas.- Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Bancos	17,831.50	614,294.38
Caja chica	<u>0.00</u>	<u>41.10</u>
Total	<u>17,831.50</u>	<u>614,335.48</u>

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta de Bancos representa fondos depositados en dos cuentas corrientes que mantienen en el Banco Bolivariano C. A., por \$17,735.54. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de cuentas por cobrar, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Cientes	764,896.89	0.00
Compañías relacionadas, nota 15	2,182,545.98	234,897.50
Otros	<u>7,000.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>2,954,442.87</u>	<u>234,897.50</u>

Cientes, representa saldos pendientes de cobros por facturación de reembolsos por intermediación del proyecto Cerro Grande, y servicios de asesoría y gestión pre-operativa del proyecto Villa Hermosa. Estas cuentas por cobrar no generan interés, ni tiene fecha específica de vencimiento, las mismas que se encuentran pendientes de recuperación a la presente fecha de éste reporte.

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas, corresponden a ventas de activo fijo y servicios de asesoría, el cual, no generan interés, ni tienen fecha específica de vencimiento.

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de la cuenta de servicios y otros pagos anticipados está conformado tal como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	561,379.73	174,000.00
Varios deudores y valores por liquidar	6,066.67	164,713.09
Gestión comercial Cerro Grande	<u>8,879.60</u>	<u>204,458.20</u>
Total	<u>576,326.00</u>	<u>543,171.29</u>

Anticipos a proveedores, incluye principalmente valores entregados al Sr. Teodoro Maldonado por \$550,000.00; por concepto de promesa de compra del proyecto Punta Blanca. Estos anticipos no han sido liquidados en su totalidad a la fecha del presente informe.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto durante los años 2013 y 2012, fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	5,333.78	12,889.64
Adquisiciones	408,232.74	0.00
Ventas / Retiros, neto	(108,518.87)	(5,236.14)
Gasto por depreciación	<u>(25,446.72)</u>	<u>(2,319.72)</u>
Saldos al fin del año	<u>279,600.93</u>	<u>5,333.78</u>

Adquisiciones, incluye principalmente compra de un departamento en Torres del Rio, incluido cuatro parqueaderos por \$286,191.75, efectuado el 15 de marzo, y 14 de diciembre del año 2013.

Durante el año 2013, se efectuaron compras de muebles y enseres, equipos y maquinarias, y equipos de computación por \$108,518.87, los cuales fueron vendidos en el mismo año a compañías relacionadas. Según el estado de resultado integral, se registraron \$21,238.87, como ganancia en venta de propiedades, planta y equipos.

7. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de activos financieros no corrientes se presenta de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Activo financiero – Inversiones	100,000.00	100,000.00
Depósitos en garantía	<u>9,652.00</u>	<u>5,452.00</u>
Total	<u>109,652.00</u>	<u>105,452.00</u>

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo del activo financiero, representa inversión en acciones de \$100,000.00 adquiridas a la compañía Moprec S. A., cuya participación accionaria es del 99%.

Depósitos en garantía, representa valores anticipados dados en garantía por alquiler de una oficina en Plaza Lagos y la reserva por la adquisición de un vehículo.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Los saldos de cuentas y documentos por pagar se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	53,432.21	174,862.04
Préstamos de terceros	<u>3,095,000.00</u>	<u>805,000.00</u>
Total	<u>3,148,432.21</u>	<u>979,862.04</u>

Proveedores locales, incluye principalmente \$10,740.00; correspondiente a facturas No. 009 y 0012 provenientes de años anteriores; de la Sra. Pareja Dassum Lorena Maria, correspondiente a compras de suministros y materiales. Estas facturas fueron canceladas en marzo del año 2014.

Prestamos de terceros, incluye principalmente valores recibidos desde el año 2012 y 2013, por \$2.9 millones, para el proyecto urbanístico Villa-Hermosa, ubicado en el Cantón Durán, Provincia del Guayas, el cual consiste en su primera etapa, en la construcción de 8,000 soluciones habitacionales, garantizado por un pagare firmado por la compañía de \$6,000,000. Estos préstamos no tienen fecha específica de vencimiento, pero generan el 5% de interés anual, según registros del Banco Central del Ecuador. A la fecha de este reporte estos valores se encuentran pendientes de liquidación.

También incluye préstamo de \$200,000, mediante transferencia bancaria en abril del año 2013, de la compañía Norgisa S. A., para el proyecto Punta Blanca. Este préstamo no genera interés, ni tiene fecha específica de vencimiento. A la fecha de este reporte, este valor no ha sido liquidado.

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCION BANCARIA CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de obligaciones con institución bancaria corriente, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Banco Bolivariano	<u>26,972.04</u>	<u>0.00</u>

Al 31 de diciembre del 2013, obligación con institución financiera representa la porción corriente del préstamo bancario No. 214115 sobre firmas concedido por el Banco Bolivariano C. A., en junio 4 del año 2013, por \$192,414.76; el cual devenga tasa del 11.18% de interés anual a 5,490 días plazo con vencimientos en junio 15 del 2028. Este préstamo bancario sobre firmas fue destinado para adquisición de un departamento ubicado en la urbanización Torres del Río.

Durante el año 2013, se registró con cargo a resultados intereses pagados por \$10,982.87, sobre el préstamo bancario.

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Los saldos de otras obligaciones corrientes, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta, nota 14	914.45	2,216.32
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y sobre IVA	22,396.11	23,634.29
Obligaciones con el IESS	142.16	367.21
Participación a trabajadores, nota 14	<u>3,606.72</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>27,059.44</u>	<u>26,217.82</u>

Al 31 de diciembre del 2013, Impuesto a la renta causado representa el 22% de impuesto a la renta de la compañía determinado sobre la utilidad tributable considerando los gastos no deducibles, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Al 31 de diciembre del 2013, Participación a trabajadores representa el 15% sobre la utilidad contable determinada entre los ingresos por ventas de bienes inmuebles menos los costos y gastos asociados al ingreso, de acuerdo a lo establecido en el Código Laboral.

11. OBLIGACION CON INSTITUCION BANCARIA L/P

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de obligación con institución bancaria a largo plazo, corresponde al saldo de \$165,442.72; de la operación No. 214115 con el Banco Bolivariano C. A., por préstamo hipotecario de vivienda, por la adquisición de un departamento ubicado en la urbanización Torres del Río, con vencimiento el 15 de junio del año 2018, a una tasa de interés reajutable del 11,18%, (nota 9).

12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Los saldos por pagar diversas relacionadas, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Accionistas, nota 15	<u>511,821.92</u>	<u>283,668.21</u>

Corresponde a préstamos de los principales accionistas, para cubrir gastos administrativos, de ventas y financieros de la compañía. Estos préstamos no generan interés, ni tienen fecha específica de vencimiento.

13. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el patrimonio neto de los accionistas se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la entidad está constituido por 20,000.00 acciones a valor nominal unitario de \$0,04 centavos de dólar cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados de años anteriores – Al 31 de diciembre del 2013, los resultados de años anteriores, corresponden principalmente a pérdidas acumuladas del año 2012.

14. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 22% y 23% respectivamente en los años 2013 y 2012 sobre la utilidad tributable. La determinación del impuesto a la renta para dichos periodos 2013 y 2012, es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	

Utilidad antes de participación a trabajadores	24,044.78	11,116.62
Menos: Participación a trabajadores	<u>3,606.72</u>	<u>0.00</u>
Base para el cálculo del impuesto a la renta.	20,438.06	11,116.62
Más o Menos: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>57,723.35</u>	<u>2,574.77</u>
Utilidad tributable	<u>78,161.41</u>	<u>13,691.39</u>
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta causado	<u>17,195.51</u>	<u>3,149.02</u>

La determinación del saldo a pagar por el Contribuyente al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta causado	17,195.51	3,149.02
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio		
Fiscal declarado	(6,017.63)	(923.58)
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	9.11	0.00
Menos: Retenciones en la fuente realizadas en el		
Ejercicio fiscal	(10,272.54)	(9.12)
Menos: Crédito tributarios de años anteriores	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Saldos a pagar por el Contribuyente	<u>914.45</u>	<u>2,216.32</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

15. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas, durante los años 2013 y 2012, se desglosan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U. S. dólares)	
Activos		
Activos financieros - cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas	2,182,545.98	234,897.50
Pasivos		
Cuentas por pagar:		
Accionistas	511,821.92	283,668.21

Las transacciones han sido efectuadas bajo condiciones similares de negocios y precios pactados como si se hubieren realizado con terceros.

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El comportamiento de los ingresos por servicios durante los años 2013 y 2012, se presentaron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por intermediación	307,758.87	27,136.79
Asesoría administrativa	447,794.55	0.00
Otros ingresos	<u>43,659.61</u>	<u>173,323.03</u>
Total	<u>799,213.03</u>	<u>200,459.82</u>

Durante el año 2013, los ingresos por intermediación tuvieron un incremento significativo en relación al año anterior en \$280,622.08. El comportamiento del margen de utilidad en el año 2013, fue del 3.01%, mientras que en el año 2012, fue del 5.55%.

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Los gastos administrativos y ventas durante los años 2013 y 2012, se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	133,001.86	0.00
Honorarios	138,390.59	34,757.46
Mantenimiento y reparaciones	122,427.71	135,754.39
Servicios profesionales	140,919.75	0.00
Publicidad	52,741.36	0.00
Arrendamientos	29,434.98	5,070.00
Impuestos, cuotas y donativos	28,252.97	8,650.52
Otros	<u>91,908.11</u>	<u>2,322.68</u>
Total	<u>737,077.33</u>	<u>186,555.05</u>

Los gastos administrativos y de ventas en el año 2013, se incrementaron en \$550,522.28, equivalente a un 295.10% en relación al año 2012, lo cual se atribuye principalmente a incremento en servicios profesionales, honorarios, sueldos, y publicidad.

18. PROYECTO URBANISTICO

El proyecto urbanístico VillaHermosa, ubicado en el cantón Duran de la Provincia del Guayas, representa una excelente oportunidad para quienes buscan un mejor nivel de vida a mediano plazo.

La primera fase del proyecto se desarrollará sobre una superficie de 175 hectáreas, dividida en 10 etapas. Se construirán 8,000 soluciones habitacionales en lotes de aproximadamente 100 metros cuadrados. Las villas tendrán un tamaño de entre 40 y 72 metros cuadrados de construcción. El precio de venta de estas villas oscilará entre \$26,000 y \$50,000 aproximadamente. La duración del proyecto es de 8 años.

La construcción de las villas se hará con un sistema FORSA, mejorando el rendimiento financiero del proyecto y la oferta de beneficios constructivos y comunales para los compradores del mismo.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), ha sido considerado dentro del proyecto como un socio estratégico clave, que permitirá a sus clientes tener acceso a créditos hipotecarios para la adquisición de estas viviendas a precios muy accesibles.

Un fideicomiso de desarrollo inmobiliario asegurará la administración de los fondos.

El equipo de trabajo con sólida experiencia de muchos años en la industria de la construcción, desarrollo inmobiliario y gestión empresarial, tanto a nivel nacional como internacional, avalará el éxito de este proyecto.

19. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2014 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo 20, 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
