

"INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA."

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

CONTENIDO:

Páginas

Dictamen de los auditores independientes

1 - 2

Estados Financieros

Estado de situación financiera

3 - 4

Estado de resultado integral

5

Estado de cambios en el patrimonio de los socios

6

Estado de flujos de efectivo

7

Notas a los estados financieros

8 - 19

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 19 de mayo del 2014

A los Señores Socios de:

"INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA."

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **"INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA."** (una compañía de responsabilidad limitada) que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros.

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades - NIIF para las PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos pertinentes y relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de manifestaciones erróneas de importancia relativa, como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables necesarias que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de los riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los



estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios y normas de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de "INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA." al 31 de diciembre del 2013, los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los socios y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades- NIIF para las PYMES.

Farmesil Cia Ltda
Consultores y Asesores Financieros
Farfán-Mejía "Farmesil C. Ltda."
No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
SC-RNAE 101

Refrendado por

Galo Farfan P.
ING. GALO FARFAN P., MBA
Licencia profesional 7871

Guayaquil, Ecuador

"INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA"

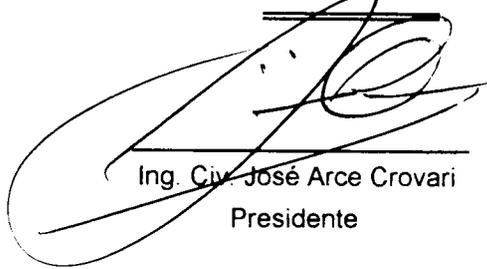
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalente de efectivo	4	6.004
Cuentas por cobrar	5	234.956
Impuestos por cobrar		19.071
Total activos corrientes		260.031
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades y equipos, neto	6	3.018.129
Otros activos		44
Total activos no corrientes		3.018.173
TOTAL		3.278.204

Vicky Sacca N.

Cpa Vicky Sacca LL
Contadora


Ing. Civ. José Arce Crovari
Presidente

Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

"INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA"

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Notas

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	7	261.349
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	282.774
Impuestos por pagar (Retenciones)		2.067
Total pasivos corrientes		<u>546.190</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Cuentas por pagar compañías relacionadas	8	566.000
Cuentas por pagar a Socios	8	829.055
Total pasivos no corrientes		<u>1.395.055</u>
Total pasivos		<u>1.941.245</u>

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

Capital social	9	500
Aporte para futuro aumento de capital		5
Reserva legal	9	1.736
Reserva de capital		89.162
Superávit por revaluación de propiedades	9	314.186
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	9	(36.285)
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		967.655
Total patrimonio de los socios		<u>1.336.959</u>

TOTAL

3.278.204

Vicky Saca Ll.

Cpa Vicky Saca LL
Contadora

José Arce Crovari

Ing. Civ. José Arce Crovari
Presidente

Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

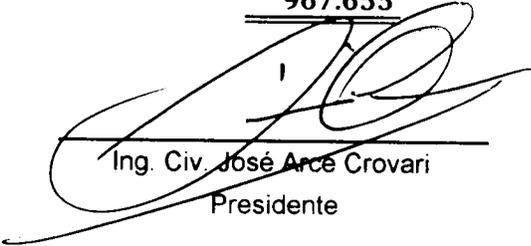
"INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA"

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	
Ingresos por alquiler		13.540
Costos de operación		<u>18.207</u>
Pérdida operacional		<u><u>(4.667)</u></u>
Otros ingresos:		
Utilidad en venta terreno	11	969.581
Venta hormigón (cobrado a la fecha)		324.619
Costo de hormigón (pendiente de pago)	11	<u>(311.407)</u>
		982.793
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u><u>978.126</u></u>
Impuesto a la renta	10	<u>(10.471)</u>
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		<u><u>967.655</u></u>

Vicky Saca LL

Cpa Vicky Saca LL
Contadora


Ing. Civ. José Arce Crovari
Presidente

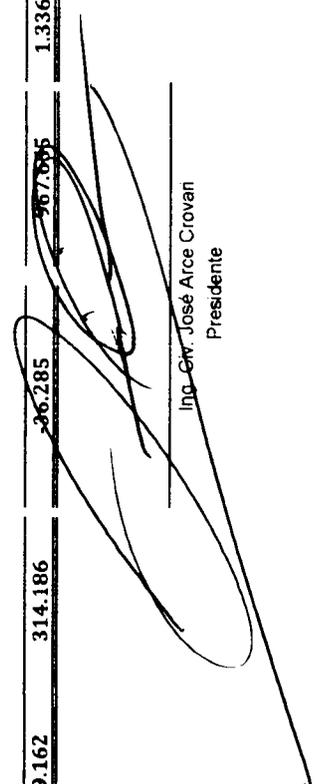
Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

"INMOBILIARIA JOCRAN C.L.TDA"

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de capital	Superávit por revaluación de propiedades	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Estado de Resultado Integral del año - utilidad	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	500	5	1.711	89.162	944.067	-36.285	254	999.414
Transacciones del año:								
Transferencia a reserva legal			25				(25)	0
Pago de dividendos a socios							(229)	(229)
Avalúo terreno					25.000			25.000
Eliminación del pasivo tributario diferido					29.600			29.600
Transferencia venta de terreno					(684.481)			(684.481)
Estado de Resultado Integral del año - utilidad							967.655	967.655
Saldos al 31 de diciembre del 2013	500	5	1.736	89.162	314.186	-36.285	967.655	1.336.959

Vicky Saca U.
Cpa Vicky Saca LL
Contadora


Ing. Ctr. José Arce Crovan
Presidente

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u>	<u>2,013</u>
Efectivo recibido por parte de hormigón	178,865
Efectivo recibido por alquiler	13,540
Efectivo pagado en otros gastos	(12,956)
Cancelación del impuesto a la renta por pagar año 2012	(10,201)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	<u>169,248</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u>	
Pago por obras en proceso y otros	(1,756,488)
Venta de terreno, saldo	466,500
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	<u>(1,289,988)</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u>	
Préstamos de compañías relacionadas y otros, neto	254,593
Aportaciones de socios	807,055
Pago de dividendos	(229)
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>1,061,419</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo	(59,321)
Más efectivo al inicio del período	65,325
Efectivo al final del periodo (Ver Nota 4)	<u>6,004</u>

Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

"INMOBILIARIA JOCRAN C.LTDA."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidense)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

"Inmobiliaria Jocran C.Ltda." se constituyó en la República del Ecuador, provincia del Guayas el 12 de marzo de 1985. Su actividad económica es dedicarse a la compraventa, administración, mandato y arrendamiento de bienes inmuebles. Fue inscrita el 18 de enero de 1985 en la Intendencia de Compañías. La compañía no tiene empleados al 31 de diciembre del 2013.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y RESUMEN POLITICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación

La Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas entidades "NIIF" para las PYMES, emitidas por el Internacional Accounting Standard Board "IASB", vigentes al 31 de diciembre del 2013, y han sido aplicable de manera uniforme las políticas contables en la preparación de sus estados financieros con relación al año anterior.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF para las PYMES emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, menos por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tales como se explican en el resumen de políticas contables significativas incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos. Los estados financieros se presentan en US dólares. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o lo pagado por transferir un pasivo entre los integrante de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente estimado utilizando alguna otra técnica de valoración. La compañía al estimar el valor razonable tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al determinar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo, a excepción o en lo relacionado con lo que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, NIC 17, NIC 2 y NIC 36.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia General ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los estimados y supuestos contables son críticos para los estados financieros se describen en la nota 3.

2.2 Resumen de políticas contables significativas

A continuación se describen las políticas contables significativas de la Compañía para la preparación de sus estados financieros.

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

2.2.2 Instrumentos financieros

(i) Activos financieros

Los activos financieros dentro del ámbito de las Normas Internacionales de Información Financiera Nic 39, se reconocen y se dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos al inicio al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por lo activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de transacciones que sean directamente atribuible a la compra con emisión de activo financieros se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por una norma o convención del mercado se reconocen en la fecha de la compraventa, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013, incluyen el efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar.

Deterioro de los activos financieros

Los activos financieros distintos de aquellos valorizados a valor razonable a través de resultados, son evaluados a la fecha de cada estado de situación financiera para establecer la presencia de indicadores de deterioro.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de que como resultado de unos o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), los flujos de caja futuros estimados de la inversión serán afectados.

En el caso de activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de los flujos futuros de caja estimados, descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Al 31 de diciembre del 2013, no tiene la compañía activos financieros al costo amortizado.

Bajas de activos financieros

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero han expirado, o cuando se transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, se continúan reconociendo el activo y también se reconoce un pasivo por los flujos recibidos.

(ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a valor razonable a través de resultados, o como otros pasivos financieros.

(1) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados cuando estos sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.

(2) Los otros pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto del efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos de intereses sobre la base de rentabilidad efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.2.3 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumulada. El costo de las propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades y equipos se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al gasto, en el periodo en el que estos se incurren.

Los activos en etapa de construcción y/o reconstrucción se capitalizan como un componente separado y se presentan como obras en proceso a su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades, y para presentar a su valor razonable el terreno y el edificio son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe de las pérdidas por deterioro de valor.

El resultado de las revaluaciones se reconoce en los resultados integrales, excepto si revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos y edificios es contabilizada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación de estos activos relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

El costo o valores revalorizados de propiedades y equipos se deprecian de acuerdo al método de línea recta de acuerdo a la vida útil determinada por el perito en su informe.

Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las otras propiedades, y equipo y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	30
Muebles y enseres	5

2.2.4 Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el

cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para compañías que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas incluido el deterioro del valor de los inventarios si los hubiera, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

2.2.5 Provisiones - General

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación.

Cuando la Compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado

pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

2.2.6 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía a través de su Gerencia tiene implementada políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corriente, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.2.7 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

Impuestos a la ganancias corriente

Corresponden a la utilidad gravable o conocida como utilidad tributaria que se origina durante el período. La utilidad gravable es diferente a la utilidad contable, como consecuencia de partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y o partidas que no serán gravables o deducibles. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próxima a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondiente a la República del Ecuador. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione con partidas cargadas o abonadas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

2.2.8 Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

2.2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos que se originan por concepto de alquileres se registran en base a la emisión de las facturas, cuando se realiza la prestación de servicios al cliente y los costos de operación de acuerdo con el método devengado.

2.2.10 Activos y pasivos compensados

En cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera la compañía en sus estados financieros no compensa los activos y pasivos, tampoco los ingresos y costos y gastos, salvo que en la compensación que aplique sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicio y/o estimados. Estos juicios y supuestos contables se basan en el mejor criterio de la Administración acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados financieros. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Gerencia General, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros. Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Administración en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de la vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización - nota 2.2.3
- Revisión de valores en libros de activos y cargos por deterioro - nota 2.2.2

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Caja	135
Bancos (1)	5,869
Total	<u>6,004</u>

(1) Incluye US\$3,895 en el Banco del Pacífico y US\$1,974 en el Banco de Machala.

5. CUENTAS POR COBRAR.

Este rubro consistía en:

Cuentas por cobrar a constructora (1)	145,754
Anticipos a proveedores	89,202
Total cuentas por cobrar	<u>234,956</u>

(1) Incluye US\$145,390 por cobrar a la compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. por la facturación de la venta de hormigón, que a la fecha del informe ya han sido cobrados.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

Este rubro consistía en:

Costo o valuación	3,033,589
Depreciación acumulada	(15,460)
Neto:	<u>3,018,129</u>

Descripción Neta:

Propiedades

Terrenos	214,744
Edificios	167,240
Sub total a)	<u>381,984</u>

Muebles y enseres	29,299
Construcciones en cursos (1)	2,606,846

Sub total b) **2,636,145**

Totales a +b **3,018,129**

(1) Comprende las adiciones de lo invertido en la obra en proceso Torre Liguria ubicada en Salinas, ciudadela Costa de Oro, Mz. N Solares 11-12-17, en un terreno de 1,203,90 m². La construcción comprende 4 pisos y una terraza, a la fecha de nuestro informe la obra esta avanzada en un 96% y se estima terminarla para fines de julio del 2014.

El movimiento del año del costo y la depreciación acumulada es el siguiente:

Costo

Saldo al inicio	2,029,775
(+) Adiciones	1,918,714
(-) Ventas de propiedades	(914,900)
Saldo al final del costo	<u>3,033,589</u>

Depreciación acumulada

Saldo al inicio	10,209
(+) Adiciones	5,251
(-) Venta de propiedad	-
Saldo al final de la depreciación acumulada	15,460
Saldo al final del año, neto	<u>3,018,129</u>

Al 31 de diciembre del 2013, las propiedades netas, se componían en:

<u>Propiedades</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio</u>
Ciudadela Costa de Oro Mz. M Lote # 2	52-1-10-11-5-0	22,000	
Ciudadela Costa de Oro Mz. M Solar # 14	52-1-10-11-1-0	11,000	33,136
Avenida Francisco de Orellana y calle s/n Oficina 102 Edificio AS-1	94-0032-005-0000-3-2	5,155	16,143
Avenida Francisco de Orellana y calle s/n Oficina 206 Edificio AS-1	94-0032-005-0000-4-6	7,261	26,492
Víctor Manuel Rendón entre las calles General Córdova y Baquerízo Moreno parroquia urbana Tarquí parqueo # 431.	01-0046-009-0000-6-30	8,443	-
Ciudadela Costa de Oro Mz. M solares # 11-12-13-15 parroquia José Luis Tamayo, cantón Salinas.	52-1-10-11-2-0	88,977	91,469
Ciudadela Costa de Oro Mz. M Solar # 11-12-17 parroquia José Luis Tamayo, cantón Salinas.	52-1-10-8-4-0	71,908	-
Total de propiedades		<u>214,744</u>	<u>167,240</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

Este rubro consistía en:

Corto Plazo

Proveedores locales (1)	261,349
Total corto plazo	<u>261,349</u>

(1) Incluye US\$170,388 por pagar a la compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. por concepto de construcción de la obra del proyecto Torre Liguria.

8. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y SOCIOS

Este rubro consistía en:

Corto Plazo

Compañías Relacionadas

Arce Construcciones C. Ltda.	15,626
Varcon C. Ltda.	15,117
Inmobiliaria Dicortan S.A.	83,031
Dorosam S.A.	15,000
Inmobiliaria Bador S.A.	30,000
Inmobiliaria Samdor S.A.	10,000
Inmobiliaria Samluga S.A.	15,000
Luciport S.A.	10,000
Inmobiliaria Fracore Cia. Ltda.	36,000
Inmobiliaria Cañar Cia. Ltda.	31,000
Inmobiliaria Ancris S.A.	12,000
Varcultisa S.A.	10,000
Total corto plazo	<u>282,774</u>

Largo Plazo

Compañías Relacionadas

Hormigones Hércules S.A. (1)	386,000
Precedi S.A.	180,000
Total	<u>566,000</u>

Socios

José Arce Crovari	407,495
José Arce Suarez	142,600
Andrea Arce Suarez de Saab	139,200
María Cristina Arce Suarez de Giler	139,200
Nieves Suarez Rendón	560
Total	<u>829,055</u>

Total largo plazo	<u>1,395,055</u>
Total cuentas por pagar	<u>1,677,829</u>

(1) Corresponde al valor por pagar por concepto de compra de hormigón que la compañía realizó durante el año 2013 de manera ocasional. Este valor será cancelado a partir de agosto del 2014 en un plazo de 5 años al 8% de interés anual.

9. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital social 500

<u>Socios</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
José Emilio Arce Crovari	200	40
José Fernando Arce Suarez	100	20
María Andrea Arce Suarez de Saab	100	20
María Cristina Arce Suarez de Giler	100	20
Totales	500	100

El capital social consiste de 500 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

RESERVA LEGAL:

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES:

Es el excedente originado por las propiedades y equipo al comparar el importe en libros sobre la medición basada en el costo y el valor de su revaluó.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF:

De acuerdo a la Resolución NO. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011 emitida por la Superintendencia de Compañías para el tratamiento prospectivo de los efectos de la adopción por primera vez de las NIIF si este fuese negativo (saldo deudor) podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

10. IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

Utilidad antes de impuesto a la renta	978,126
Más:	
Gastos no deducibles	93
Menos:	
Otras rentas exentas y no gravadas	969,581
Base de cálculo por el 22% impuesto a la renta	<u>8,638</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>1,900</u>

Al 31 de diciembre del 2013, el movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

Impuesto a la renta del año	10,471
Retenciones de clientes año	(4,427)
Anticipo pagado	(9,104)
Crédito tributario de años anteriores	(215)
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>3,275</u>

A la fecha de nuestro informe (19 de mayo del 2014) la compañía no ha sido objeto de revisión por parte de los organismos de control.

11. OTROS INGRESOS (EGRESOS)

Este rubro consistía en:

Utilidad en venta de inmueble (a)	969,581
Ingreso por venta de hormigón (b)	324,619
Costo de compra de hormigón	(311,406)
Total	<u>982,794</u>

(a) Utilidad generada en la venta del terreno de Chongón a la compañía Hormigones Hércules S.A.

(b) Corresponde al ingreso por la venta de hormigón ocasional que realizó la compañía durante el año 2013.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación del presente informe (mayo 19 del 2014) no se presentaron novedades significativas que pudieran afectar las cifras de los estados Financieros.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General Ordinaria Universal de Socios del 12 de marzo del 2014.