

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Predial Colombia S.A. - (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Cuenca mediante escritura pública otorgada el 14 de agosto del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año. El domicilio de la Compañía fue cambiado a la ciudad de Guayaquil en noviembre 23 del 2005. La actividad de la Compañía se inició en agosto del 2002 con la construcción de villas para la venta y promoción de terrenos y villas en el cantón Daule (vía a Samborombón, provincia del Guayas).

Mediante escritura pública otorgada en la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil el 18 de octubre del 2007, aprobada por Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil No. 8178 de diciembre 12 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 17 del 2007, fue autorizada la fusión por absorción de la Compañía Predial Challuabamba S.A. con Predial Colombia S.A. Esta fusión causó que los activos, pasivos y patrimonio en el año 2007 aumenten en US\$ 2.594.517, US\$ 1.359.475 y US\$ 1.235.042, respectivamente.

En Daule - Guayas, los terrenos para la venta se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborombón, del cantón Daule. Las casas forman parte del Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande.

En Cuenca, la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba está ubicada en la autopista Cuenca-Azogues Km. 12; está conformada por un área total de 20,68 hectáreas de las cuales 10 ha. comprenden lotes para la venta y la diferencia corresponde a áreas verdes, deportivas y comunes.

Operaciones. - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está sustancialmente concluido el objeto social del negocio, pues ambas urbanizaciones están prácticamente vendidas y en proceso de recuperación de cartera. La comercialización de estas Urbanizaciones ha evolucionado como sigue:

Urbanización Santa María de Casa Grande. - Desde el año 2005 en que se iniciaron las ventas de terrenos y casas, este segmento no ha generado operaciones rentables pues los precios de venta pactados para los terrenos estuvieron por debajo del costo, ocasionando pérdida recurrente en las ventas.

Hasta el 31 de diciembre del 2013 y 2012, se han vendido 174 lotes. Además se ha firmado 1 compromiso de venta de lote, por lo tanto a la fecha no queda ningún lote disponible de los 175 del Proyecto.

Urbanización Colinas de Challuabamba. - Hasta el 31 de diciembre del 2013 y 2012, se han vendido 152 y 150 lotes, respectivamente. Además se han firmado 3 compromisos de ventas de lotes originales, igualmente no quedan lotes disponibles de los 158 del Proyecto (155 originales + 3 por compartición).

Aspectos societarios. - La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 15.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2013 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 24 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas hasta el 31 de marzo del 2014.

FREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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, aplicadas de manera uniforme a los dos períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación. - Los estados financieros de Predial Colombia S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Flujo de caja. - En el 2013 excluye transferencia de dividendos por pagar con cargo a resultados acumulados, por cuanto no origina movimiento de fondos

2.2 Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2014. - Aunque existen nuevas normas e interpretaciones que podrían ser aplicables a la empresa, debido a su situación próxima a la terminación de su objeto social, con seguridad ya no serán aplicables las mismas. Las nuevas normas aplicables a partir de julio 1 del 2014 son las siguientes:

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Instrumentos financieros	En noviembre de 2013 el IASB añadió a la NIIF 9 los requerimientos relacionados con la contabilidad de coberturas.	Se determinará cuando se finalicen las fases pendientes
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	Mejora la comparabilidad de la información financiera de las entidades que se dedican a actividades de tarifa regulada.	01 de enero del 2016

Considerando que la compañía se aproxima a su liquidación inminente, y dejaría de considerarse la hipótesis de negocio en marcha, conforme a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Además tendrá presente: NIIF 13 "Medición del valor razonable" definido como el precio que será recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Al medir el valor razonable una entidad tendrá en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- 2.4 Activos financieros.- La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente cuentas por cobrar a clientes por venta en el pasado de casas, pues los valores por cobrar por los compromisos de venta de terrenos están presentados en cuentas de orden, y las recaudaciones provenientes de las tablas de amortización incluidas en las promesas de compra venta, son consideradas como anticipos de clientes (pasivo).

La compañía no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado, y Liquidez, cuya gestión está revelada en la nota 13 "Gestión de riesgos". En tanto que el riesgo operacional está vinculado a que en una fecha próxima prevista se terminará la razón principal de su actividad actual en las dos urbanizaciones que maneja, si no se promueven nuevos proyectos comerciales e inmobiliarios.

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se legaliza la compra - venta de terrenos bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante el plazo establecido en el contrato.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren tales instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar a clientes.- Están registradas principalmente por documentos que respaldan el valor de los contratos de compra - venta efectuados por las casas vendidas e intereses por financiamiento. La característica del negocio no requiere efectuar la provisión para cuentas incobrables.

- 2.5 Deterioro del valor de los activos financieros.- Es inaplicable por cuanto la compañía se reserva la entrega de las escrituras de compraventa hasta cuando el cliente cancela la totalidad de la deuda.

- 2.6 Pasivos financieros.- Incluye anticipos recibidos de clientes, que verdaderamente no constituyen una deuda, pues son liquidados con el registro de la venta y entrega de la escritura. También incluye los intereses por el efectivo o financiamiento recibido, y se revelan en función de los pagos efectuados anualmente. Por la característica del negocio, no clasificamos, solo revelamos los vencimientos corrientes de los no corrientes, con vencimiento inferior o superior a doce meses; la obligación por intereses financieros es con los accionistas.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

- 2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determina por referencia a los compromisos específicos adquiridos.

- 2.8 Cuentas y documentos por cobrar.- representan principalmente saldos por cobrar a clientes por financiamiento directo para compra de casas y terrenos, respaldados con hipotecas y documentos a favor de la Compañía.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- 2.9 Inventarios.- Terrenos y casas están valorados al costo de adquisición o de construcción, más los costos incurridos por urbanización. El terreno disponible de la Urbanización Santa María de Casa Grande excede el valor de mercado y cuando se registre su venta y el costo de venta se reconocerá la pérdida por sobrevaloración.
Los lotes de terrenos y casas son cargados a costo de ventas a la fecha de registro de la venta respectiva.
- 2.10 Activos fijos.- Son básicos e irrelevantes. Están contabilizados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. El costo de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.
- 2.11 Anticipos de clientes.- Corresponde principalmente a los abonos que efectúan los clientes en base a las promesas de compra venta de terrenos y de las dos villas existentes; incluye además intereses cobrados por las ventas a crédito (compromisos de venta); son transferidos a resultados una vez legalizadas las escrituras de compra - venta.
Los anticipos recibidos por reservaciones y cuotas de entrada sin escrituras, se encuentran registrados como pasivos y son liquidados cuando se registra la venta, al momento de la cancelación total por parte de cliente.
- 2.12 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- Las ventas al contado y a crédito y el costo de ventas respectivo se registran en resultados cuando se legaliza la escritura de compra - venta de los bienes acordados, independientemente de la fecha de las recaudaciones. Los gastos se imputan a las cuentas de resultado en función al criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la Compañía registra los gastos cuando se devengan y todos los gastos asociados necesarios.
- 2.13 Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente.
El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual a partir del año 2013 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades (23% en el 2012).
Además, si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado.
- 2.14 Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone 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 devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.
- 2.15 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	% Inflación
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****3. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está constituido como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Caja	60	98
Bancos	<u>125.596</u>	<u>104.023</u>
Total	<u>125.656</u>	<u>104.121</u>

Bancos en los años 2013 y 2012, constituyen recursos en cuentas corrientes en Banco Bolivariano US\$ 7.808 y US\$ 10.804, respectivamente; Banco del Pichincha US\$ 117.788 y US\$ 91.561, respectivamente y Produbanco solo en el año 2012 por US\$ 1.658.

4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a certificados de depósitos a plazo por US\$ 55.579 y US\$ 208.705, mantenidos en Vazcorp S.A. Sociedad Financiera con calificación de riesgo AA- los cuales generan un interés promedio del 7.5% anual.

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Cientes; por venta de casas y solares	394.334	460.432
Intereses por cobrar	62.283	38.713
Deudores varios	<u>3.669</u>	<u>3.513</u>
Total documentos y cuentas por cobrar	460.286	502.658
(-) Documentos por cobrar clientes, y otras, corto plazo	<u>(87.476)</u>	<u>(103.141)</u>
Saldo a largo plazo	<u>372.810</u>	<u>399.517</u>

Cientes; representan créditos concedidos por financiamiento principalmente de casas y secundariamente terrenos de la Urbanización Casa Grande con plazos promedio entre 6 y 15 años (un crédito a 4 años) y tasa de interés del 10% anual. Estos créditos están garantizados con hipotecas de los bienes vendidos y documentos a favor de la Compañía.

Los vencimientos de los créditos de conformidad con las tablas de amortización, se resumen como sigue:

<u>Años de vencimiento</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
2013/2012 (año anterior), vencidos	26.442	90.145
2014	51.621	54.016
2015	56.969	56.969
2016-2021	<u>259.302</u>	<u>259.302</u>
Total	<u>394.334</u>	<u>460.432</u>

Intereses por cobrar; corresponden a intereses devengados y pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****6. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Terrenos para la venta	141.291	210.921
Casas para la venta (2) negociadas	<u>251.195</u>	<u>251.195</u>
Total	<u>392.486</u>	<u>462.116</u>

Terrenos para la venta:

En Daule – Guayas, se encuentran ubicados en la Urbanización Santa María de Casa Grande Km. 12 ½ vía a Samborombón, los mismos que fueron adquiridos a los accionistas, mediante escritura pública de octubre 7 del 2002, contrato de cesión de obras civiles por valor total de US\$ 5.728.517 y gastos de escrituración por US\$ 15.874, resultando un costo por mt.2 de US\$ 128,00, el cual desde el inicio excede al valor de mercado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los registros contables reflejan 1 lote (US\$ 46.329) en stock. Este lote está comprometido para su respectiva formalización y escriturización a un cliente que mediante convenio ha entregado anticipos. Al 31 de diciembre del 2013 no quedan lotes disponibles.

En Cuenca, se encuentran ubicados en la Urbanización Campestre Colinas de Challuabamba, en la autopista Cuenca – Azogues, Km. 12; el Proyecto comprende 158 lotes de terreno (155 originales + 3 por compartición) para la venta. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los registros presentan en stock 3 lotes (US\$ 94.962) y 5 lotes (US\$ 164.592), comprometidos mediante escrituras de promesa de compra – venta. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no quedaron lotes disponibles para la venta.

Casas para la venta:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden principalmente a dos casas ubicadas en el Proyecto Tejados de Santa María de Casa Grande ya negociadas, una totalmente cobrada en espera de escriturización; incluyen costos de construcción por US\$ 157.151 más 734 metros de terrenos equivalentes a US\$ 94.044.

7. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta – clientes por US\$ 208. En el año 2013 no existe saldo de prepagados.

8. ACTIVOS FIJOS

Durante los años 2013 y 2012, no hubieron compras; en ambos años solo hubo el movimiento de la cuenta depreciación, como sigue:

	<u>Saldo</u> <u>dic. 31.2012</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Saldo</u> <u>dic. 31.2013</u>
	(US dólares)		
<u>Costo:</u>			
Muebles enseres y equipo de oficina	1.865		1.865
Equipos de computación	7.722		7.722
Otros activos fijos	<u>838</u>		<u>838</u>
Subtotal costo	10.425	0	10.425
Depreciación acumulada	<u>(9.746)</u>	<u>(278)</u>	<u>(10.024)</u>
Total	<u>679</u>	<u>(278)</u>	<u>401</u>

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****9. ANTICIPOS RECIBIDOS E INTERESES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan principalmente valores recibidos de clientes por abonos a la cuota de entrada y reservación de casas y terrenos, los cuales son liquidados luego de formalizada la venta. Están distribuidos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Anticipos:		
Para compra de villas	235.884	221.143
Para compra de terrenos	<u>191.976</u>	<u>247.010</u>
Subtotal anticipos recibidos	427.860	468.153
Otros cobros:		
Intereses por negociaciones de terrenos a crédito	<u>38.261</u>	<u>19.254</u>
Total	<u><u>466.121</u></u>	<u><u>487.407</u></u>

Al 31 de diciembre del 2013, los anticipos y otros cobros de la Urbanización Casa Grande suman US\$ 253.604 (US\$ 238.863 en el 2012); y de la Urbanización Challuabamba US\$ 174.256 (US\$ 229.290 en el 2012).

10. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde específicamente a dividendos por pagar por US\$ 46.572 a los herederos del Ing. Leonardo Carvajal (+), por los ejercicios económicos del 2010 al 2012.

11. IMPUESTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta, provisión	12.518	0
Impuesto a la plusvalía, provisión	87.577	87.577
Proveedores	5.901	3.362
Sueldos y beneficios sociales	612	4.701
Retenciones en la fuente de IR, e IVA	<u>71</u>	<u>119</u>
Total	<u><u>106.679</u></u>	<u><u>95.759</u></u>

Impuesto a la renta, corresponde al saldo por pagar por el impuesto a la renta del año 2013.

Impuesto a la plusvalía por US\$ 87.577 corresponde a saldo de provisión efectuada en años anteriores para cubrir el pago a la M.I. Municipalidad de Cuenca, cuando se otorguen las escrituras a los clientes.

12. INTERESES POR PAGAR, ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a saldo del costo financiero de la deuda original de US\$ 5.728.517 por cesión realizada en el año 2002 de 124 lotes de terrenos, más obras civiles en la Urbanización Santa María de Casa Grande y préstamos posteriores para capital de trabajo. El pasivo por costo financiero fue reconocido en el año 2011 con una tasa de interés 5,80%. La evolución de la deuda por capital e intereses, desde inicio del año 2010 está conformada como sigue:

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

<u>Descripción</u>	<u>Necopa S.A.</u>	<u>Vapcorportion Cía. Ltda.</u> (US dólares)	<u>Deuda Total</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2010	143.031	40.493	183.524
(-) Cinco abonos realizados entre enero y diciembre, 2011	(232.070)		(232.070)
(-) Cinco abonos realizados entre enero y diciembre, 2011		(55.930)	(55.930)
(+) Costo financiero del préstamo original por US\$ 5.728.517	697.651	156.614	854.265
Saldos al 31 de diciembre, 2011	608.612	141.177	749.789
(-) Tres abonos realizados entre enero y diciembre, 2012	(104.754)	(25.246)	(130.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2012	503.858	115.931	619.789
(-) Tres abonos realizados entre enero y diciembre, 2013	(222.401)	(53.599)	(276.000)
Saldos al 31 de diciembre, 2013	281.457	62.332	343.789

13. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

- 13.1** Gestión de riesgos financieros; En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Predial Colombia S.A. está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que solo en forma relativa puede afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía mantiene un perfil bajo o nulo de riesgos. A continuación presentamos una definición de los riesgos habituales, una caracterización y descripción de los mismos y nuestra visión del por qué tales riesgos están bajo control.
- 13.2** Riesgo de tasas de interés; Predial Colombia se encuentra expuesta a un riesgo bajo en la tasa de interés debido a que sus activos financieros representados por las cuentas por cobrar originadas en las premisas de compra venta tienen establecida una tasa fija, y respecto a su principal pasivo financiero con los accionistas, éste corresponde solo a intereses. Los anticipos recibidos de clientes no generan costo financiero.
- 13.3** Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de la cartera está garantizada con el inmueble negociado, ya que las escrituras de compra - venta son otorgadas con la cancelación total de la deuda.
- 13.4** Riesgo de liquidez; Existe un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía ha manejado el riesgo de liquidez desde la constitución de la compañía en base al financiamiento de los principales accionistas mediante la entrega de lotes de terreno como capital de trabajo.
- 13.5** Riesgo de capital; Predial Colombia gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de cumplir como empresa en marcha, hasta que concluya la formalización de las ventas de las dos urbanizaciones, mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas vía dividendos y cancelación de intereses. La Administración revisa la estructura de capital. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****14. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)			
Activos financieros				
-- Inversiones temporales	55.579	208.705	55.579	208.705
-- Documentos y cuentas por cobrar, corto y largo plazo y otras	460.286	502.658	460.286	502.658
Pasivos financieros				
-- Anticipo recibidos e intereses	466.121	487.407	466.121	487.407
-- Intereses por pagar, accionistas	343.789	619.789	343.789	619.789

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se incluye por el valor al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, son similares al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como los intereses por pagar a accionistas y anticipos recibidos para futura formalización de ventas de terrenos y villas.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la estructura del capital social, está conformada como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>(US dólares)</u>
Necopa S.A.	61,33	1.079.406
Vapecorporación Cía. Ltda.	18,81	331.003
Ing. Leonardo Carvajal Huerta (+)	8,64	152.004
Arq. Rafael Malo Cordero	4,32	76.000
Alcazarhold S.A.	3,15	55.370
Dr. Mauricio Vázquez Cueva	0,86	15.197
FERIE S.A.	0,76	13.368
Ing. Daniela Ramos Vázquez	0,86	15.197
Dr. Sergio Ramos Vázquez	0,31	5.427
Sra. Patricia Malo Ordoñez	0,24	4.257
Eco. Juan Vázquez Malo	0,24	4.257
Ing. Pedro Vázquez Malo	0,24	4.257
Sr. David Vázquez Malo	0,24	4.257
Total	100,00	1.760.000

Como consecuencia de la fusión por absorción inscrita en el Registro Mercantil el 17 de diciembre del 2007, el capital suscrito de Predial Colombia S.A., fue aumentado en US\$ 760.000, quedando desde esa fecha el capital suscrito y pagado de la Compañía en US\$ 1.760.000, constituido por 1.760.000 acciones ordinarias de US\$ 1,00 cada una.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****16. VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

Durante los años 2013 y 2012, las ventas y costo de ventas lotes de terrenos en las dos urbanizaciones de Daule y Cuenca, están conformados como sigue:

	... 2013 ...		... 2012 ...	
	Mts. de terrenos	(US dólares)	Mts. de terrenos	(US dólares)
Ventas de Terrenos				
Tejados de Santa María	0	0	5.455,91	488.455
Colinas de Challuabamba	1.765	162.820	4.828,54	460.367
Total ventas	1.765	162.820	10.284,45	948.822
<u>Costo de Ventas</u>				
Tejados de Santa María		0		709.753(A)
Colinas de Challuabamba		69.630		190.486
Total costo de ventas		69.630		900.239
Margen bruto		93.190		48.583

(A) Incluye ajuste de US\$ 38.152 correspondiente a área comunal de 302mts. que constaba en inventario.

En el año 2012, y desde inicio de las operaciones, la venta de terrenos de la división "Guayas" causó pérdidas porque el precio de venta promedio de US\$ 94,00 por mt.2 de los lotes ubicados en la Urb. Santa María de Casa Grande, está por debajo del costo de adquisición de tales terrenos (US\$ 128,00 mt.2).

17. INTERESES GANADOS

Durante los años 2013 y 2012, están conformados como sigue:

	2013	2012
	(US dólares)	
Intereses por financiamiento	63.508	112.095
Intereses por mora	4.548	9.797
Intereses por inversiones	9.874	13.938
Total	77.930	135.830

18. GASTOS DE OPERACIÓN

Durante los años 2013 y 2012, el origen y sus acumulaciones fueron como sigue:

	2013	2012
	(US dólares)	
Honorarios profesionales	36.915	35.274
Sueldos y beneficios sociales	5.683	19.913
Servicios prestados	13.276	19.518
Alcuotas y mantenimiento	0	4.307
Arriendos	0	10.804
Transporte	772	298
Servicios básicos	79	749
Depreciación y amortización	291	770
Otros (atenciones, materiales de oficina)	149	392
Total	57.165	92.025

Honorarios profesionales; principalmente pagados por asesoría a Ecuaneccopa y Entrepreneur.

Alcuotas y mantenimiento corresponden a los pagos mensuales efectuados a las Asociaciones Santa María de Casa Grande y Colinas de Challuabamba, por los terrenos de propiedad de la Compañía.

Adicionalmente incluye gastos de mantenimiento.

FREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****19. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

En los años 2013 y 2012, corresponden a gastos de impuestos municipales, universidad de Guayaquil y contribuciones a Superintendencia de Compañías e impuesto a la plusvalía.

20. IMPUESTO A LA RENTA**a) Impuesto a la renta corriente**

Conforme a disposiciones reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los años 2013 y 2012, fue determinada como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	100.464	61.634
(+) Gastos no deducibles		8	5.105
(-) Amortización de pérdidas		<u>0</u>	<u>(16.685)</u>
Base imponible para impuesto a la renta		<u>100.472</u>	<u>50.054</u>
(-) Impuesto a la renta 22% año 2013 (anticipo mínimo año 2012)	(B)	<u>(22.104)</u>	<u>(17.749)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A -B)		<u>78.360</u>	<u>43.885</u>

b) Aspectos fiscales

Desde su constitución y hasta la fecha, la Compañía no ha sido fiscalizada por el SRI. En el 2012 debido al bajo nivel de utilidad fue impráctico utilizar el beneficio de amortización de pérdidas de años anteriores, el cual caducó en ese año y se procedió a reversarlo.

d) Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-00139 de abril 26 del 2010, el SRI, dispuso que para efectos de presentación del informe anual de obligaciones tributarias, cuyo plazo de presentación es hasta julio 31 del año siguiente, las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar a los auditores externos para revisión, los anexos con información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Los anexos tributarios del año 2013 serán presentados oportunamente para su revisión y emisión del informe.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 5, 6, 10 y 12 a los estados financieros.

Compensación del personal clave de la gerencia

La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante los años 2013 y 2012, fue la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Intereses pagados y por pagar a accionistas:		
• Pagado	276.000	130.000
• Por pagar	<u>343.789</u>	<u>619.789</u>
Total	<u>619.789</u>	<u>749.789</u>
Honorarios y servicios prestados (gastos):		
Entrepreneur S.A.	24.539	23.325
Ecuaneopca S. A	<u>8.064</u>	<u>9.868</u>
Total	<u>32.603</u>	<u>33.193</u>

PREDIAL COLOMBIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****22. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen activos ni pasivos contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

23. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Durante el año 2013 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros, PREDIAL COLOMBIA S.A. ha dado cumplimiento de manera parcial al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos, como sigue:

Procesos de implementación	Plazo días	Observación
• Designación de oficial de cumplimiento	30	Aceptada por la UAF mediante oficio del 19-10-2012
• Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60	A la fecha no se ha procedido con el trámite respectivo.
• Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos	90	Incumplido

Al 31 de diciembre del 2013, mantenemos pendiente de implementación los siguientes procesos y procedimientos de controles internos:

Procesos de implementación	Plazo Días	Fechas de cumplimiento
• Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/ empleado	120	Plazo vigente
• Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software	150	Plazo vigente
• Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos	180	Plazo vigente

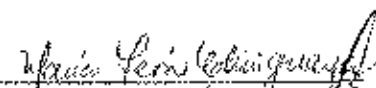
A la fecha Predial Colombia S.A. se encuentra en proceso de elaboración de una declaración juramentada ante la Superintendencia de Compañías indicando que operativamente la compañía está dedicada a la recuperación de cartera, para así evitar implementar lo dispuesto en la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre del 2013.

PREDIAL COLOMBIA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

24. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2013 y marzo 7 del 2014 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2013 y 2012.


Sra. Alda Vintimilla de Garcés
Gerente


CBA. María de los Angeles Lugo
Contadora General
