

INMOURBICASA S.A.

**Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2013
e Informe de los Auditores
Independientes**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Inmoubicasa S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmoubicasa S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2013 y el correspondiente estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmourbicasa S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmourbicasa S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, no fueron examinados por nosotros ni por otros auditores, debido a que la Compañía no tenía la obligatoriedad de presentar informe de auditores independientes.

Martínez Chávez y Asociados

Quito, Marzo 14, 2014
Registro No. 649

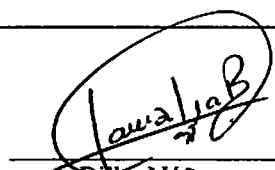
Rocío Martínez

Rocío Martínez
Licencia No. 26171

INMOURBICASA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31,	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes	4	77	624
Cuentas por cobrar	5	1,142	713
Inventarios	6	560	387
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	7	197	261
Total activos corrientes		<u>1,976</u>	<u>1,985</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, y total de activos no corrientes	8	<u>424</u>	<u>52</u>
TOTAL		<u>2,400</u>	<u>2,037</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		431	148
Obligaciones financieras		24	37
Cuentas por pagar relacionadas	9	902	202
Impuesto a la renta por pagar	10	21	2
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	11	337	87
Total pasivos corrientes		<u>1,715</u>	<u>476</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar accionista	9	193	196
Anticipo de clientes	12	<u>405</u>	<u>1,346</u>
Total pasivos no corrientes		<u>598</u>	<u>1,542</u>
PATRIMONIO:			
	13		
Capital		5	5
Resultados acumulados		76	15
Reservas		7	-
Resultados acumulados por adopción de NIIF		(1)	(1)
Total patrimonio		<u>87</u>	<u>19</u>
TOTAL		<u>2,400</u>	<u>2,037</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Andrés Barrionuevo
Gerente General
Berta Núñez
Contadora

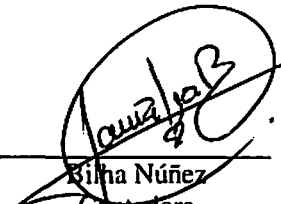
INMOURBICASA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

	Notas	Diciembre 31, <u>2013</u> <u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	
VENTAS NETAS	14	5,336	2,294
COSTO DE VENTAS		<u>4,103</u>	<u>1,184</u>
MARGEN BRUTO		1,233	1,110
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Gastos de administración y ventas		1,174	1,110
Gastos financieros		5	2
Participación trabajadores		15	-
Otros (ingresos) gastos, neto		<u>(50)</u>	<u>6</u>
Total gastos de operación		<u>1,144</u>	<u>1,118</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		89	(8)
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	10	<u>21</u>	<u>2</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>68</u>	<u>(10)</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Andrés Barrionuevo
Gerente General


Liliana Núñez
Contadora

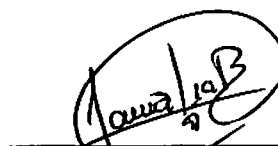
INMOURBICASA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados acumulados</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados por adopción de NIIF's</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2012	5	25	-	(1)	29
Capitalizaciones					
Apropiación de reservas					
Resultado integral del año	—	(10)	—	—	(10)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	5	15	-	(1)	19
Apropiación de reservas		(7)	7		-
Resultado integral del año	—	68	—	—	68
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>5</u>	<u>76</u>	<u>7</u>	<u>(1)</u>	<u>87</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Andrés Barrionuevo
Gerente General


Berta Núñez
Contadora

INMOURBICASA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	3,967	2,065
Pagado a proveedores	(4,139)	(2,326)
Intereses pagados	(5)	(2)
Otros ingresos (gastos)	50	(6)
Participación a empleados	(15)	-
Impuesto a la renta	<u>(2)</u>	<u>(9)</u>
Flujo neto utilizado en actividades de operación	<u>(144)</u>	<u>(278)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de equipos y flujo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(387)</u>	<u>(50)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de obligaciones financieras	(13)	(400)
Anticipos de clientes		1,346
Pagos a cuentas por pagar accionista	<u>(3)</u>	<u>-</u>
Flujo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(16)</u>	<u>946</u>
CAJA Y EQUIVALENTES:		
(Disminución) Incremento neto en caja y equivalentes	(547)	618
SalDOS al comienzo del año	<u>624</u>	<u>6</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u><u>77</u></u>	<u><u>624</u></u>

(Continúa...)

INMOURBICASA S.A.

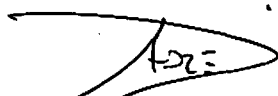
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

2013 2012
(en miles de U.S. dólares)

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN:**

Resultado integral del año	68	(10)
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de equipos	15	1
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(428)	(129)
Inventarios	(174)	(103)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	64	39
Otras cuentas por cobrar		(258)
Cuentas por pagar	283	66
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	950	223
Anticipo de clientes	(941)	(100)
Impuesto a la renta	<u>19</u>	<u>(7)</u>
FLUJO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(144)</u>	<u>(278)</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Andrés Barrionuevo
Gerente General


Berta Núñez
Contadora

INMOURBICASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmourbicasa S.A. es una empresa constituida en el Ecuador, cuya actividad principal es la planificación y construcción a través del desarrollo de la actividad inmobiliaria, diseño, promoción, ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda.

Así también desarrolla actividades de comercialización, compraventa, intermediación, comisión asesoramiento en el negocio inmobiliario, diseño y decoración arquitectónica, accesorios y soluciones informáticas y la construcción y administración de edificios, condominios conjuntos y demás relacionados con bienes raíces.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de Inmourbicasa S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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

La moneda oficial del Ecuador es el U.S. Dólar, por lo tanto, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Inmourbicasa S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

2.3 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

2.4 Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y saldos en bancos. Los sobregiros bancarios, en caso de existir, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la provisión por pérdidas por deterioro de valor, la cual se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Cuando una cuenta por cobrar es castigada, se regulariza debitando la cuenta de provisión para las cuentas por cobrar. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 Inventario de materiales, Inventario de inmuebles y Proyectos en proceso

Los inventarios de materiales de construcción son presentados al menor entre el costo de adquisición o valor neto realizable y son valuados con el método del costo promedio ponderado.

En aquellos inmuebles, sobre los cuales, los futuros compradores no tienen la capacidad de especificar los elementos estructurales más importantes del diseño del inmueble antes de que comience la construcción, y/o una vez que la construcción esté en curso; son tratados como un acuerdo de venta de bienes inmuebles y por lo tanto, los inmuebles son reconocidos como inventarios terminados o en construcción.

Para inventarios terminados o en construcción, el costo significa la acumulación de todos los costos directos e indirectos de compra o construcción requeridos hasta que el inventario esté listo para la venta. Los inventarios son analizados a fin de determinar si se requiere una provisión para reconocer pérdidas por desvalorización, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los costos de terminación y los costos

necesarios para realizar la venta. El valor neto realizable para inventarios en construcción se determina en base a los porcentajes de avance de los proyectos.

2.7 Propiedades y equipo

Las partidas de propiedades y equipo adquiridas de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son valoradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipo incluye todos los costos de adquisición más todos los costos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo. Los costos por préstamos de la financiación atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados (activos cuya construcción o producción demanda un periodo substancial de tiempo) son reconocidos en resultados en el período que se incurren. Son reconocidas las partidas de propiedad y equipo cuyo costo supera a aquel estimado como base de capitalización, de acuerdo a la política interna de la Compañía que constituyen los valores mayores a US\$500.

La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedades y equipo de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año. A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son como sigue:

<u>Ítem</u>	<u>%</u>
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	20
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	33.33

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Los gastos de reparaciones, mantenimiento, renovaciones y mejoras se registran a resultados en el período en que se producen.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades y equipo; se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.8 Préstamos y obligaciones financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos y obligaciones financieras se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos y obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.9 Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

2.10 Impuestos

2.10.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo, utilizando una tasa antes de impuestos, que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1. Venta de bienes inmuebles

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.12.2. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo, en base al tiempo y en referencia al capital pendiente de cobro.

Ningún ingreso es reconocido en transacciones de intercambio de bienes o servicios similares.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Nuevas normas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas, que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014

La Administración de la Compañía anticipa que estas enmiendas, que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros, no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía.

2.16 Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos. La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

2.16.1. Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipo de Cambio

Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América

Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones

La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiriese. Durante el año 2013, la Compañía no ha invertido en instrumentos financieros.

2.16.2. 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. La Compañía no tiene riesgos significativos debido a que las cuentas por cobrar que se generan por la venta de inmuebles, se recuperan con la asignación directa de los créditos hipotecarios otorgados a los clientes por las instituciones financieras. Adicionalmente, no se realiza el traspaso de dominio del inmueble sin la previa cancelación de los valores pendientes.

2.16.3. Riesgo de liquidez

La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a

corto, mediano y largo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

4. CAJA Y EQUIVALENTES

Un resumen de caja y equivalentes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja chica	2	1
Banco Internacional	1	623
Banco Pichincha	58	
Inversiones	<u>16</u>	<u>—</u>
Total	<u>77</u>	<u>624</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales	135	375
Cuentas por cobrar relacionadas:		
Barcev	184	
Inmobeninsa	820	
Urbitec		3
Cristal Park		200
Ramada 4		100
Servimaq		35
Ambar	<u>3</u>	<u>—</u>
Total	<u>1,142</u>	<u>713</u>

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inventarios en construcción	523	335
Inventario en bodega	<u>37</u>	<u>52</u>
Total Inventario	<u>560</u>	<u>387</u>

7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Crédito tributario de impuesto a la renta	118	53
IVA en compras	27	31
Seguros prepagados	25	
Anticipo a proveedores	18	168
Otras cuentas por cobrar	<u>9</u>	<u>9</u>
Total Inventario	<u>197</u>	<u>261</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo o valuación	441	54
Depreciación acumulada	<u>(17)</u>	<u>(2)</u>
Total	<u>424</u>	<u>52</u>
<i>Clasificación del costo:</i>		
Terrenos	360	
Vehículos	68	49
Equipos de computación	9	5
Software	<u>4</u>	<u>—</u>
Total	<u>441</u>	<u>54</u>

Los movimientos de propiedades y equipos son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	52	54
Adiciones	387	
Depreciación	<u>(15)</u>	<u>(2)</u>
Saldos al fin del año	<u>424</u>	<u>52</u>

9. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Servimaq	1	
Cristal Park	412	9
Inmobarcal	24	
Ramada 4	449	
Ambar		1
Porción corriente de cuentas por pagar accionista (1)	<u>16</u>	<u>192</u>
Total	<u>902</u>	<u>202</u>

- (1) Cuentas por pagar accionista - Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, corresponde a una obligación mantenida con el accionista, sin vencimientos ni intereses definidos. La Compañía ha evaluado la adecuada valoración de este pasivo financiero, aplicando un reconocimiento de US\$29 mil como interés implícito, considerando estimaciones de pago de hasta dos años a una tasa de descuento nominal de 9.53%.

10. IMPUESTO A LA RENTA

10.1. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Resultado antes de impuesto a la renta	89	(8)
Gastos no deducibles	<u>8</u>	—
Utilidad gravable	97	
Impuesto a la renta causado (1)	<u>21</u>	—
Anticipo calculado (2)	<u>—</u>	<u>2</u>

Gasto por impuesto a la renta corriente (el mayor entre 1 y 2)

21

2

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% (23% en el año 2012) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% (13% en el año 2012) sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. De acuerdo con disposiciones legales, en caso que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo de impuesto a la renta pagado en ese período fiscal, el anticipo se constituye en el gasto por impuesto a la renta corriente.

11. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones tributarias:		
Iva en ventas	104	50
Retenciones de Iva	9	1
Retenciones en la fuente	4	5
Obligaciones laborales:		
Sueldos por pagar	56	1
Beneficios por pagar	25	26
IESS por pagar en obras	15	1
Participación trabajadores por pagar	15	
Garantías por pagar contratistas	88	3
Otras por pagar	<u>21</u>	—
Total	<u>337</u>	<u>87</u>

12. ANTICIPO DE CLIENTES

Un resumen de los anticipos entregados por clientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Aso. del Instituto de los Hermanos de la Sagrada Familia	399	1,300
Antonio Caviedes		25
Barcev Inmobiliaria Cía. Ltda.		21
Calmediav Constructores Cía. Ltda.	<u>6</u>	—
Total	<u>405</u>	<u>1,346</u>

13. PATRIMONIO

13.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social consiste de 5,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

13.2. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta 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.

13.3. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Al 1 de enero del 2011, se reconocieron ajustes debitando a las utilidades retenidas por US\$1 mil, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF.

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Ingresos provenientes de construcción y desarrollo	4,583	1,488
Ingresos provenientes de planificación arquitectónica	222	427
Ingresos provenientes de inmobiliario	200	126
Ingresos provenientes de publicidad y marketing	219	99
Ingresos provenientes de asistencia administrativa y contable	112	153
Ingresos provenientes de licitación	<u> </u>	<u>1</u>
Total	<u>5,336</u>	<u>2,294</u>

15. GASTOS DE OPERACION

Un resumen de gastos de operación es como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	943	752
Participación a trabajadores	15	
Depreciaciones	15	1
Desarrollo	88	258
Arrendamientos	24	19
Ventas	11	18
Suministros y materiales	21	22
Impuestos y contribuciones	17	4
Mantenimiento	16	12
Servicios básicos	20	17
Otros gastos	19	8
Costos financieros	5	2
Otros (ingresos) gastos	<u>(50)</u>	<u>5</u>
Total	<u>1,144</u>	<u>1,118</u>

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (14 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL
CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS
NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO
DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

A los Señores Accionistas de Inmourbicasa S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Inmourbicasa S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales emitimos nuestra opinión con fecha marzo 14 del 2014.

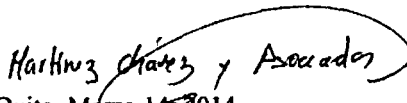
En relación con nuestra auditoria, examinamos el cumplimiento de ciertas disposiciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, publicadas en el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre de 2013.

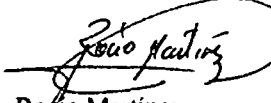
Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que se ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos. La auditoria incluye el examen, basado en pruebas, de la evidencia apropiada. Consideramos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.

De acuerdo con el cronograma establecido en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, la mayoría de disposiciones tienen fechas límites durante el año 2014, por lo tanto no hemos revisado su cumplimiento, excepto para las siguientes disposiciones que tenían fecha límite el 31 de diciembre del 2013:

- Designación del oficial de cumplimiento hasta 30 días posteriores a la publicación en el Registro Oficial de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; cuya fecha límite fue el 30 de noviembre de 2013. El oficial de cumplimiento fue designado por la junta general extraordinaria de socios con fecha 07 de marzo de 2014.
- Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento hasta 60 días posteriores a la publicación en el Registro Oficial de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; cuya fecha límite fue el 30 de diciembre de 2013. La Compañía aún se encuentra en trámite de calificación de su oficial de cumplimiento.

En nuestra opinión, durante el año terminado el 31 de diciembre del 2013, la Compañía cumplió parcialmente las disposiciones enunciadas en el párrafo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.


Quito, Marzo 14, 2014
Registro No. 649


Rocío Martínez
Licencia No. 26171