

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.-** (La Compañía) fue constituida el 6 de diciembre de 1984 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de febrero del 1985 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador y posteriormente se trasladó al cantón Duran de la misma provincia. En el año 2012 regresó sus instalaciones al cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Su actividad principal es la construcción de obras civiles o arquitectónicas, públicas o privadas.

La empresa está regida por las leyes y regulaciones dictadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, el código de trabajo, código civil y la ley de régimen tributario interno y sus reglamentos.

La moneda funcional es el Dólar Estadounidense (US\$) adoptado por la república del Ecuador en el año 2000

## **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, 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.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

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 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 de la Compañía, 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Bases de presentación**

Los estados financieros de FUTUROCELL S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2012 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2012 y el 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera (NIIF).

### **Estimaciones y supuestos:**

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presenta a continuación:

### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

### **Propiedad, planta y equipo:**

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

### **Activos Financieros**

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

---

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.**- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

**Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.**- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.**- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.**- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

**Pasivos Financieros**

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.**- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros 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.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado.-** 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 y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Préstamos.-** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las 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. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

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

**Baja de un pasivo financiero.-** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## **Impuestos**

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

**Impuesto corriente.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

---

**Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos.-** De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

**Provisiones**

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

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

**Beneficios a empleados:**

**Participación a trabajadores.-** La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

**Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

**Ingresos financieros-** Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

**Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

## **Empresa en marcha**

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que FUTUROCELL S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

## **Administración de Riesgos Financieros**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- Riesgo operacional.

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

---

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

**Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia**

2013

**Normas internacionales emitidas aún no vigentes**

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

**NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015.

En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

#### **Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)**

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de “entidades de inversión” según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

#### **NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32**

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

#### **CINIIF 21 Gravámenes**

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

#### **NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39**

Estas modificaciones exigen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

#### **2012**

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

# PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

<b>NIIF</b>	<b>Nombre</b>	<b>Vigente desde:</b>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral Impuestos diferidos - Recuperación de activos	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

### **Utilidad por acción**

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

### **3. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bancos Locales	1,869.19	2,587.00
Fondos Rotativos	42.94	
<b>Total</b>	<b>1,912.13</b>	<b>2,587.00</b>

No existen restricciones sobre el disponible al cierre del 2013.

### **4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cientes	14,320.08	4,064.49
Relacionadas	4,464.23	-
Otras cuentas por cobrar	40,723.58	40,723.58
<b>Total</b>	<b>59,507.89</b>	<b>44,788.07</b>

**Cientes.** - Al 31 diciembre del 2013 y 2012, corresponde a facturas pendientes de cobro por ventas a crédito de bienes según políticas de crédito determinadas por la compañía cuya recuperación es a corto plazo.

**Otras cuentas por cobrar.**- corresponde los anticipos entregados al Fideicomiso Los Ángeles, por la compra de macro lotes de terreno ubicados en el Km.21 vía a la costa en la parte posterior de la urbanización Los Ángeles.

## 5. **IMPUESTOS**

### **IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

<b>Activos por impuestos corrientes</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Por retenciones de IVA	63.00	
IVA pagado en compras	26,365.62	23,778.11
<b>Total</b>	<b>26,428.62</b>	<b>23,778.11</b>

  

<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto a la renta del ejercicio	2,876.98	2,482.48
Retenciones por pagar	468.70	569.20
<b>Total</b>	<b>3,345.68</b>	<b>3,051.68</b>

**Crédito tributario IVA Pagado:**- Constituye principalmente IVA pagado por compras de bienes y servicios, neto del IVA cobrado por las ventas.

**Retenciones en la fuente recibidas:**- corresponde a los valores retenidos casi en su totalidad por las tarjetas de crédito del sistema financiero nacional y por sociedades obligadas a llevar contabilidad.

**Anticipo del impuesto a la renta:**- está conformado por los valores cancelados al Servicio de Rentas Internas (SRI) en base a las declaraciones del 2012 y 2011 respectivamente, cancelados en dos cuotas iguales en los meses de julio y septiembre del 2013 y 2012.

**Los impuestos por pagar corrientes:**- corresponden a las retenciones de IVA y de impuesto a la renta realizadas a los proveedores y empleados durante el mes de dic/13 y cancelados en ene/14.

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron el 31 de diciembre del 2013 y 2012, se calcula a la tarifa del 22% y 23% respectivamente sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

A continuación se detalla la conciliación tributaria para los años 2013 y 2012:

# PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

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

---

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Utilidad antes de impuestos	(14,612.42)	40,395.00
(-) 15% participacion a trabajadores		(6,059.29)
(-) ingresos exentos		
(+) Gastos no deducibles	3,056.32	2,212.46
Utilidad gravable para impuesto a la renta	(11,556.10)	36,548.17
Impuesto a la renta según contabilidad	-	8,406.14
Anticipo minimo determinado año anterior	4,401.08	7,738.83
Impuesto a la renta causado (mayor)	<b>4,401.08</b>	<b>8,406.14</b>
(-) retenciones en la fuente recibidas	(83.22)	(2,960.20)
(-) anticipo de impuesto a la renta pagado	(1,440.88)	(2,963.46)
<b>Saldo por pagar (a favor) de impuesto a la renta</b>	<b>2,876.98</b>	<b>2,482.48</b>

Al 31 de diciembre del 2012 la utilidad neta del ejercicio constituye saldo disponible para reserva legal o para distribución de utilidades a los accionistas.

En el 2013 la empresa no genero impuesto a la renta según los libros contables, sino que se aplicó lo establecido en el Art.41 de la ley de régimen tributario interno, la cual establece que el anticipo mínimo en caso de no haber impuesto causado o si este fuera inferior, se tomara como impuesto el anticipo mínimo determinado.

Hasta el momento la entidad no ha sido revisada por las autoridades fiscales, los periodos que están sujetos a revisión son desde el 2011 al 2013.

### **6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden a los pagarés mantenidos por cobrar al Fideicomiso Los Ángeles a un intereses del 12% anual, los mismos que tienen vencimiento en el 2014 y serán liquidados contra una futura entrega de un inmueble como forma de cancelación de dichos documentos.

### **7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden a los anticipos entregados para una futura compra de unos lotes de terreno al Fideicomiso Los Ángeles, la misma que con los pagarés por cobrar al mismo Fideicomiso servirá para la futura compra de dichas acreencias.

### **8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Un resumen de las propiedades de la empresa se detalla a continuación:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vehiculos	25,000.00	25,000.00
Equipos de computacion y software	833.35	833.35
(-) Dep. Acumulada	-	-
<b>Total</b>	<b>25,833.35</b>	<b>25,833.35</b>

La empresa no realizo depreciación alguna durante el ejercicio 2013.

## 9. PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponden a unidades habitacionales en la Urb. Los Ángeles, ubicadas en la vía a la costa Km.24, en el 2013 se dispuso de una de las viviendas ubicadas en dicha urbanización.

## 10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 corresponde al depósito en garantía entregado a la empresa Pluscompany por el alquiler de las oficinas administrativas.

## 11. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Proveedores	6,940.90	9,354.73
Relacionadas	167,260.23	168,260.23
Accionistas	-	163,384.04
<b>Total</b>	<b>174,201.13</b>	<b>340,999.00</b>

**Proveedores:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 representan valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios de 45 días.

**Relacionadas:** corresponde al saldo por pagar a la empresa Salipaci S.A. por la compra-venta de unos terrenos en Salinas.

**Accionistas:** Al 31 de diciembre del 2012 se incluyen préstamos realizados por el Ing. Felipe Pezo.

## 12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponde al préstamo de \$50,000 con el Banco General Rumiñahui a un año plazo al 11.83% de interés anual.

Se incluye un sobregiro contable con la misma entidad al cierre del 2013 por \$5,595.

# PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

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

---

### 13. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTES

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

Cuentas:	2013	2012
Decimo Tercer sueldo	-	295.14
Decimo Cuarto sueldo	-	480.76
Participacion de Utilidades	-	6,059.29
Aportes al IESS y Fondos de Reserva	335.78	
<b>Total</b>	<b>335.78</b>	<b>6,835.19</b>

### 14. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 corresponde a las garantías retenidas a los proveedores por el proyecto de la junta de beneficencia, el mismo que se liquidó en el 2012 y será devuelto en el 2014.

### 15. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponde a los préstamos recibidos por parte del Ing. Felipe Pezo, los cuales han servido para abonar a la compra de los lotes de terreno al Fideicomiso Los Ángeles, el cual se está por liquidar en el 2014.

Estos préstamos no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica.

### 16. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE

La provisión para jubilación patronal, por desahucio y separación voluntaria de los ejercicios 2013 y 2012, fueron registradas en base a estudio actuarial calculado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado; considerando una tasa de descuento del 7,00% anual, los cálculos individuales se realizaron utilizando la información demográfica de 96 personas, la tasa de incremento de sueldo es del 3,00%. El movimiento de estas cuentas, durante los años 2012 y 2011 fue como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahució	Total
	. . . . . ( US dólares). . . . .		
Saldo inicial	587	424	1,011
Provisiones	1,823	1,050	2,873
Pagos	<u>0</u>	<u>(1,474)</u>	<u>(1,474)</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,410</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2,410</u></b>

## 17. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 constituyen valores recibidos de clientes por la compra de una de las propiedades de inversión. La misma que se va a liquidar en el 2014.

## 18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social de la Compañía es de US\$ 129,000 compuesto por tres millones doscientos veinticinco mil acciones de US\$ 0.04 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Ramos Martínez Karina	1	0.04
Pezo Zúñiga Felipe	<u>3,224,999</u>	<u>128,999.96</u>
<u>Totales</u>	<u>3,225,000</u>	<u>129,000.00</u>

## 19. APOORTE DE ACCIONISTAS

Corresponden a los aportes realizados por el accionista Felipe Pezo Zúñiga.

## 20. RESERVAS

Las reservas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se conforman por la reserva legal (\$12,245) y la reserva facultativa (\$28,545).

## 21. RESULTADOS ACUMULADOS

Un detalle de los resultados acumulados se presenta a continuación:

<u>Cuentas:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidades acumuladas al inicio	(512,604.54)	(540,978.53)
Resul. Provenientes de adopción NIIF por primera vez		
Reserva de capital	2,560.03	2,560.03
Ajustes de periodos anteriores	(2,560.03)	
<u>Total</u>	<u>(512,604.54)</u>	<u>(538,418.50)</u>

La empresa no repartió dividendos durante el año 2013.

## 22. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Un resumen de los resultados del año 2013 y 2012 se presenta a continuación:

# PROPREDIOS PROYECTOS Y PREDIOS S.A.

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

---

Cuentas:	2013	2012
Ingresos ordinarios	133,512	302,225
Otros ingresos	15,211	82,618
<b>Total Ingresos</b>	<b>148,723</b>	<b>384,843</b>
Costo de ventas	(94,500)	(127,294)
Costos de distribución	(938)	(116,854)
Gastos de administración	(65,443)	(93,355)
Otros egresos	(82)	(4,083)
Costo financiero	(2,373)	(2,863)
<b>Total Egresos</b>	<b>(163,336)</b>	<b>(344,448)</b>
Ganancia antes de impuestos	(14,612)	40,395
Participación a trabajadores	-	(6,059)
Impuesto a la renta causado*	(4,401)	(8,406)
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del ejercicio</b>	<b>(19,014)</b>	<b>25,930</b>

### 22. RESULTADOS DEL EJERCICIO: Continuación

El impuesto a la renta causado en el 2013, tal como se lo detalla en la nota 5 corresponde al anticipo mínimo calculado según el formulario 101 de impuesto a la renta del ejercicio 2012, el cual determina el anticipo calculado de la siguiente manera:

- El 0.40% sobre el total de activos
- El 0.20% sobre el total de patrimonio
- El 0.40% sobre el total de ingresos gravados
- El 0.20% sobre el total de costos y gastos deducibles incluyendo participación de utilidades.

Estos valores son tomados de la declaración del 2012 y constituye el valor mínimo de impuesto a la renta a cancelar para el 2013.

En el ejercicio 2012 el impuesto causado corresponde al 23% de la utilidad contable de dicho año.

### 23. INGRESOS

Los ingresos generados en el 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Cuentas:	2013	2012
Ingresos por construcción	1,040.00	297,952.28
Venta de inmuebles*	132,000.00	-
Ingresos financieros	15,210.77	82,036.41
Otros	471.94	4,853.59
<b>Total ingresos</b>	<b>148,722.71</b>	<b>384,842.28</b>

Los ingresos financieros corresponden a los intereses de los activos financieros detallados en la nota 6.

La venta de inmuebles corresponde a la venta de una de las propiedades de inversión ubicada en la urb. Los Ángeles del Km. 24 vía a la costa.

Los ingresos por servicios de construcción corresponden al proyecto realizado en el 2012 a la junta de beneficencia de Guayaquil en el nuevo cementerio de la ciudad de Guayaquil.

## 24. COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación se presenta un resumen de los costos y gastos de operación del 2013 Y 2012:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Variación en los inventarios de productos terminados y en proceso		10,392.80
Consumo de materias primas y consumibles		103,009.78
Salarios y beneficios a empleados	33,141.99	53,557.69
Otros costos	94,500.00	
Otros gastos	66,462.27	174,624.96
Costos Financieros	2,373.40	2,861.78
Participación en las ganancias de las asociadas		
<b>Total costos y gastos</b>	<b>196,477.66</b>	<b>344,447.01</b>

Dentro de los otros costos se registró el costo de la propiedad de inversión vendida en el 2013.

Dentro de los otros gastos se encuentran los gastos de oficina, arriendos, gastos legales, impuestos y contribuciones, servicios básicos, honorarios de asesores y varios servicios.

## 25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están constituidas como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Activos:</b>		
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Empresas relacionadas		
Inmobiliaria Salipaci S.A.	715.53	604.47
Sercomgraf S.A.	240.00	240.00
Picolino S.A.	3,708.70	-
<b>Total</b>	<b>4,664.23</b>	<b>844.47</b>
<b>Pasivos:</b>		
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>		
Proveedores		
Inmobiliaria Salipaci S.A.	167,260.23	168,260.23
Accionistas		
Felipe Pezo Zúñiga	981,054.37	732,556.13
<b>Total</b>	<b>1,148,314.60</b>	<b>900,816.36</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

---

**26. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.**

Entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y junio 6 del 2014 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

**27. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizada para su publicación con fecha 31 de marzo del 2014.

---