

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
CODEBIENES S.A.**

Índice del Contenido

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo
Políticas y Notas a los estados financieros

Guayaquil, Ecuador

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CODEBIENES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dolares)

ACTIVO CORRIENTE:	2013	2012
Efectivo y Equivalente de Efectivo	85,850.77	85,282.30
Documentos y Cuentas por Cobrar	0.00	0.00
Credito tributario a favor del sujeto pasivo (RENTA)	6,429.19	8,806.09
Credito tributario a favor del sujeto pasivo (IVA)	0.00	36,639.27
Credito Impuesto Minimo	2,282.68	0.00
Otros activos corrientes	3,139.83	3,016.35
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	US\$ 97,702.47	133,744.01
PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO		
Inmuebles (excepto terrenos)	19,175.71	19,175.71
Muebles y Enseres	10,500.00	0.00
Maquinaria, equipo e instalacion	0.00	0.00
Terreno	405,310.73	405,310.73
Equipo de Oficina	22,000.00	0.00
Otros propiedades, planta y equipo	519,980.80	452,837.75
(-) Depreciacion acumulada propiedades, planta y equipo	<u>-75,658.37</u>	<u>-32,489.84</u>
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO PROPIEDADES	901,308.87	844,834.35
TOTAL DEL ACTIVO	US\$ 999,011.34	978,578.36
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas y Documentos por Pagar		
No relacionados/Locales	18,821.68	10,000.00
No relacionados/Del exterior	0.00	0.00
Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio	0.00	2,376.90
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	0.00	0.00
Obligaciones emitidas corrientes	874.74	2,293.70
TOTAL PASIVOS CORRIENTE	US\$ 19,696.42	14,670.60
PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas y Documentos po Pagar no Corriente		
No relacionados/Del exterior	1,097,784.72	893,042.74
No relacionados/Locales	0.00	0.00
TOTAL PASIVO	US\$ 1,117,481.14	907,719.34
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	800.00	800.00
Reserva Legal	207.77	207.77
Reserva Facultativa	24,718.44	16,761.00
(-) Perdida del ejercicio	-144,196.01	0.00
Utilidad del Ejercicio	0.00	7,957.44
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	US\$ -118,469.80	25,726.21
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	US\$ 999,011.34	933,445.55

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CODEBIENES S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dolares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>		
Ventas Locales	13,200.00	375,318.90
Otras ingresos	0.00	0.00
TOTAL VENTAS	US\$ <u>13,200.00</u>	<u>375,318.90</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>		
(-) Costos de Venta	0.00	0.00
(-) Gastos de Administración y Ventas	-157,498.18	363,779.75
(-) Gastos Financieros	0.00	0.00
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	US\$ <u>-157,498.18</u>	<u>363,779.75</u>
GASTOS E INGRESOS NO OPERACIONALES		
(+) Intereses Ganados		
(+) Otros Ingresos	102.17	618.90
(-) Otros Egresos	0.00	
TOTAL OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	US\$ <u>102.17</u>	<u>618.90</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION	US\$ <u>-144,196.01</u>	<u>12,158.05</u>
TRABAJADORES E IMPUESTOS		
(-) 15% Participación Trabajadores	0.00	1,823.71
UTILIDAD DESPUES DE LA PARTICIPACION	-144,196.01	10,334.34
(-)Por Empl. Discap. E Inc. Empl.	0.00	0.00
(+)Gasto no Deducible	0.00	0.00
(-) 22% Impuesto a la Renta	0.00	2,376.90
UTILIDAD DEL EJERCICIO	US\$ <u>-144,196.01</u>	<u>7,957.44</u>
(-) 10% Reserva Legal	0.00	795.74
Utilidad Neta del Ejercicio	US\$ <u>-144,196.01</u>	<u>7,161.70</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CODEBIENESS.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dolares)

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTAT.	REVALO. SUPERAVIT	UTILIDAD ACUMULADA	PERDIDA ANOS ANT.	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo a Enero 01, 2013	800	207.77	2675.79	14085.21			7957.44	11,641.00
Transferencia de la Utilidad del ejercicio a Utilidad Acumulada			7957.44				-7957.44	0.00
Transferencia de la Utilidad Acumulada a Reserva Facultativa								0.00
Ajuste Efectuado por la compañía								
Utilidad del Ejercicio al 31 de Diciembre del 2013							-144,196.01	-144,196.01
despues de participacion e impuesto								
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	800.00	207.77	10,633.23		0.00	0.00	-144,196.01	-132,555.01
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	800.00	207.77	2,675.79		0.00	0.00	7,957.44	11,641.00

NOTA: Según la Ley de Compañías en el Art. 297 en el caso de Sociedades Anónimas. Las compañías de las utilidades líquidas de cada ejercicio se tomara un porcentaje del 10% para este objetivo; con el que se forma un fondo de reserva hasta que se alcance el 50% del Capital Social

CONSTRUCTOTA E INMOBILIARIA CODEBIENES S.A.
ESTADO DE FLUJO EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dolares)

2013

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE

OPERACIÓN

Efectivo recibido de Clientes	13,200.00
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-1,064,965.85
TOTAL	-1,051,765.85

(+) Otros Ingresos	32.56
--------------------	-------

(-) Otros Egresos	<u>0.00</u>
-------------------	-------------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE OPERACION	32.56
--	--------------

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE

INVERSION

(+) Venta de propiedades, planta y equipo	405,310.73
---	------------

(-) Compra de propiedades, planta y equipo	<u>-229,726.75</u>
--	--------------------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE INVERSION	175,583.98
--	-------------------

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE

FINANCIAMIENTO

Obligaciones Bancarias	0.00
------------------------	------

Sobregiro Bancario	0.00
--------------------	------

Pasivo a Largo Plazo	776,666.10
----------------------	------------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE	
FINANCIAMIENTO	<u>776,666.10</u>

AUMENTO NETO DE EFECTIVO	-99,483.21
---------------------------------	-------------------

EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	185,333.98
------------------------------------	-------------------

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	85,850.77
--	------------------

Contenido

1.	Identificación de la entidad y actividad económica.....	1
2.	Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF PARA PYMES.....	1
2.1	Bases de la transición a las NIIF PARA PYMES.....	1
2.1.1	Aplicación NIIF PARA PYMES.....	1
3.	Políticas contables.....	1
3.1	Base para la preparación de los estados financieros.....	2
3.2	Activos Financieros.....	2
3.3	Cuentas y documentos por cobrar.....	3
3.4	Impuesto a la renta y participaciones.....	4
3.5	Propiedad, planta y equipo.....	5
3.6	Inventarios.....	7
3.7	Pasivos financieros.....	7
3.8	Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activo intangibles.....	8
3.9	Beneficios a los empleados.....	9
3.10	Provisiones.....	10
A)	Efectivo y Equivalentes al Efectivo.....	11
C)	Documentos y Cuentas por Cobrar.....	11
E)	Inventarios.....	12
G)	Activos por Impuestos Corrientes.....	12
H)	Propiedad, Planta y Equipos.....	13
CC)	Cuentas y Documentos por Pagar.....	13
DD)	Otras Obligaciones.....	14
JJ)	Pasivos a Largo Plazo.....	15
LL)	Capital Social.....	16
	Reserva Legal.....	16
	Reserva Facultativa.....	16
Hechos	Subsecuentes.....	

1. Identificación de la entidad y actividad económica

ENTORNO ECONOMICO, IDENTIFICACION, OBJETIVO Y OPERACION DE LA COMPAÑIA.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, com Sociedad Anónima bajo la denominación es CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CODEBIENES S.A., mantiene su matriz en la ciudad de Guayaquil estado Ecuatoriano, se encuentra regulada por la Superintendencia de Compañías, siendo su expediente el N°. 44981. Inició sus operaciones el 15 de Diciembre del 1987 y que realiza las actividades de servicios de Arrendamiento.

El domicilio social se encuentra en Guayaquil en la Urbanización los Cedros Solar 3 Manzana 43, teléfono 04-2320238

OBJETO DE LA COMPAÑIA, tiene como actividad principal el arrendamiento y administración de Bienes e Inmuebles, entre otras expresadas en la escritura de constitución en el artículo tres, objeto social.

CAPITAL SOCIAL, La compañía al 31 de Diciembre del 2013, presenta un capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en ochocientas acciones ordinarias y normativas de US\$ 1,00 cada una este es aportado por los accionistas.

2. Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF PARA PYMES

La compañía en cumplimiento en lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.GDSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

2.1 Bases de la transición a las NIIF PARA PYMES

Los presentes estados financieros de la compañía corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2013 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES). La compañía ha aplicado NIIF para PYMES 1 al preparar sus estados Financieros.

2.1.1 Aplicación NIIF PARA PYMES

La fecha de transición de la compañía es el 1 de enero al 31 de Diciembre del 2011, ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF para PYMES a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para PYMES por la compañía es el 1 de enero del 2012.

La Sección 35, Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañía que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo. Considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

3. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere Sección 10, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Base para la preparación de los estados financieros

Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre del 2013 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standard board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

3.2 Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Reconocimiento inicial y medición posterior.

Los activos financieros dentro del alcance de la Sección 11, se clasifican como activos financieros al valor razonable como cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable.

La compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de un reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de los activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación.

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambio en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía que no se

designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según las define la NIC 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2013 Y 2012.

Los activos financieros se clasifican de las siguientes formas:

- Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados
Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento
Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento esta fijate en el tiempo.
- Activos financieros disponibles para la venta
Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

3.3 Cuentas y documentos por cobrar

Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de productos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionados y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranzas dudosas cuando es aplicable.

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos costos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como el valor razonable con cambios en el resultado. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el estado de resultado integrales en la línea de costos financieros y eliminadas de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado de activo y/o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivos sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control de mismo.

Cuando la compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivos de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continua reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la compañía también reconoce el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la compañía sería requerida a devolver.

3.4 Impuesto a la renta y participaciones

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre de estado de situación financiera

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros

Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuesto diferido son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y se el valor de impuesto no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CODEBIENES S.A.

<u>Conciliación Tributaria</u>	2013
Perdida del Ejercicio antes de Participación	US\$ 144,196.01
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>0.00</u>
Base Imponible	US\$ 144,196.01
(-) Empleados Discapacitados e incremento empleados	0.00
(+) Gastos no Deducibles	<u>0.00</u>
Perdida del Ejercicio	US\$ <u>144,196.01</u>
(-) 22% Impuesto a la Renta Causado	0.00
(-) Anticipos determinado periodo corriente	<u>-6,201.90</u>
Impuesto a la Renta Causado	0.00
(+) Anticipo Impuesto a la Renta pendiente pago	3,919.22
(-) Crédito tributario años anteriores	-6,377.51
(-) Retenciones en la Fuente	<u>0.00</u>
Saldo a Favor	US\$ <u>-2,458.29</u>
Anticipo Determinado Proximo año	4,101.80

3.5 Propiedad, planta y equipo.

Los elementos de la propiedad, planta y quipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra (factura emitida por proveedor).

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son rebajados por su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada a la fecha de cierre de cada periodo contable.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de representación, conservación y mantenimientos menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

En el caso que la compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o pérdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

La propiedad, planta y equipo se presentan al costo, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados sobre los mismos y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación incluida la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta y, en el caso de activos calificados, el costo de financiamiento. El precio de compra o de costo de construcción es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

A la fecha de cierre o siempre que haya indicios de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparan el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surge como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono al estado de resultado integrales según corresponda.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

	Años
Edificios	20 años
Maquinarias y equipos	10 años
Instalaciones	10 años
Muebles, equipos y enseres	10 años
Equipo de computo	3 años
Vehículos	5 años

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son derivados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar

que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y de las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipo.

Una partida el rubro e propiedad, planta y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta, cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta de activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

3.6 Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución. Los costos de los inventarios se asignan al costo de adquisición usando el método promedio.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

3.7 Pasivos financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonables con cambios en resultados o prestamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles

Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras, cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación. Tal como se detallan a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en reacciones de cobertura según la define la NIC

39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Al momento de su reconocimiento inicial, la compañía no clasifico ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados año 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo origina y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presentan en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en el mercados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (precio de compra para posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado reciente, a referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

No ha habido cambios en las técnicas de valuación al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

3.8 Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activo intangibles

La depreciación de la propiedad, planta y equipo y amortización acumulada de activos intangibles es calculada bajo el método de lineal, mediante la distribución del costo de adquisición menos su valor residual estimado para los años de vida útil estimada para cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Años de vida útil Estimada

Edificios	20 años
Maquinarias y equipos	10 años
Instalaciones	10 años
Muebles, equipos y enseres	10 años
Equipo de computo	3 años
Vehículos	5 años

Los años de vida útil estimada corresponden al tiempo durante el cual se mantienen los bienes en la compañía.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario en cada cierre de balance.

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 activos sujetos a depreciación se someten a test de deterioro y en el caso que algún factor interno o externo muestre una posible pérdida de valor se procede a determinar si existe o no un exceso entre el importe en libros de la unidad generadora de efectivo sobre el importe recuperable, en el caso que exista dicho exceso este valor es registrado en el estado de resultados integrales como un gasto del periodo en el cual fue determinado.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos sea agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivos identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiera producido reversiones de la pérdida.

Los activos que tienen vida útil indefinida (terreno) no están sujetos a depreciación y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

La compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido el valor y es reducido a ese importe recuperable.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la gerencia de la compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indique que el valor neto registrado de la propiedad, planta u equipo y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

3.9 Beneficios a los empleados

Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasa de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicios consecutivos

3.10 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

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

3.11 Arrendamientos Operativos

Durante el 2013, la Compañía recibió ingresos por arrendamientos por 13200.

Se estima que durante los próximos cinco años, la Compañía continúe recibiendo ingresos por este concepto, con incrementos anuales con base en el índice de precios al consumidor, según se encuentra establecido en el contrato de alquiler.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CODEBIENES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en Dólares)

A) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

La composición del efectivo y equivalente al efectivo es la siguiente:

EFFECTIVO EFFECTIVO	EQUIVALENTE	AL	2013	2012
CAJA				
Caja.General		US\$	<u>5,029.92</u>	<u>515.86</u>
			5,029.92	515.86
BANCOS				
Pichincha Cta. Cte		US\$	<u>9,187.19</u>	<u>1,517.16</u>
Guayaquil Cta. Cte,		US\$	<u>71,633.66</u>	<u>83,249.28</u>
			80,820.85	84,766.44
		US\$	<u>85,850.77</u>	<u>85,282.30</u>

B) Activos por Impuestos Corrientes

La composición de activos por impuestos corrientes es la siguiente:

Activos por Impuestos Corrientes	2013	2012
Retenciones por ventas Año 2011 (a)	6,429.19	8806.09
	US\$ <u>6,429.19</u>	<u>8,806.09</u>
Ancticipo Impuesto a la Renta		
Impuesto minimo Septiembre-October	<u>2,282.68</u>	<u>0</u>
	US\$ <u>2,282.68</u>	<u>0.00</u>
Credito Fiscal IVA		
Credito Fiscal IVA	0.00	36,639.27
	US\$ <u>0.00</u>	<u>36,639.27</u>

(a) Saldo que corresponde a la Retención en la Fuente del periodo, valor considerado como crédito para el pago del impuesto a la renta del presente ejercicio económico; corresponde a la retención efectuadas a la compañía (Ver Conciliación Tributaria)

C) Activos por Impuestos Corrientes

La composición de activos por impuestos corrientes es la siguiente:

Servicios y Otros Pagos Anticipados	2013	2012
Servicios y Otros Pagos Anticipados	3,139.83	3,016.35
	US\$ 3,139.83	3,016.35

Nota: La compañía mantiene diferente pólizas con la Compañía Nacional de Seguros S.A. "La Union" por la cobertura de seguro de incendio y líneas aliadas, robo y asaltos.

D) Propiedad, Planta y Equipos

La composición de propiedad, planta y equipos es la siguiente:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA COEDEBIENES S.A.
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dolares)

COSTOS	SALDO AL 01-01-12	Compras o Adiciones	Ventas o Transferencias	Saldo al 12-31-13
Maquinarias y Equipos	0.00	22,000.00	0.00	22,000.00
Muebles y Enseres	0.00	10,500.00	0.00	10,500.00
Terreno	405,310.73	0.00	0.00	405,310.73
Edificio	19,175.71	0.00	0.00	19,175.71
Otros Activos	452,837.75	67,143.05	0.00	519,980.80
TOTAL COSTOS	877,324.19	99,643.05	0.00	976,967.24
<u>DEPRECIACION</u>				
(-) Acumulada	32,489.84	43,168.53	0.00	75,658.37
TOTAL DEPRECIACION	32,489.84	43,168.53	0.00	75,658.37
TOTAL ACTIVO FIJO	844,834.35	56,474.52	0.00	901,308.87

CC) Cuentas y Documentos por Pagar

La composición de cuentas y documentos por pagar es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	2013	2012
No relacionados / Locales	18,821.68	10,000.00
	US\$ 18,821.68	10,000.00

DD) Otras Obligaciones

La composición de otras obligaciones es la siguiente:

Otras Obligaciones		2013	2012
Con la Administración Tributaria	*1	874.74	4,670.60
Obligaciones con el IESS		0.00	0.00
	US\$	874.74	4,670.60

***1 Con la Administración Tributaria**

Retenciones de la Fuentes		504.80	1,263.36
Retenciones del IVA		369.94	1,030.34
Impuesto a la Renta		0.00	2,376.90
	US\$	874.74	4,670.60

() De acuerdo a las Ley de Régimen Tributaria Interna, la tarifa para aplicar impuesto a la renta es del 22% para este periodo 2013, de acuerdo a la administración tributaria S.R.I.*

JJ) Pasivos a Largo Plazo

La composición de pasivos a largo plazo es la siguiente:

PASIVOS A LARGO PLAZO		2013	2012
Cuentas y Documentos por Pagar		0.00	0.00
No relacionados / Locales		0.00	29,052.93
No relacionados / Del Exterior (*)		1,097,784.72	909,128.62
	US\$	1,097,784.72	938,181.55

(*) Obligaciones a Largo Plazo

Prestamo año 2009		359,364.62	359,364.62
Prestamo año 2011		99,904.00	99,904.00
Prestamo año 2012		251,850.00	449,860.00
Prestamo año 2013		386,666.10	0.00
		0.00	0
	US\$	1,097,784.72	909,128.62

() Prestamos otorgados por compañías filiales a buena cuenta, para fortalecer las operaciones de la compañía; las misma que No generan gastos por conceptos de interes*

LL) Capital Social

La composición del capital social es la siguiente:

Accionistas	No. de Acciones	Valor por Acción	% por Acción	Valor Total
THE QUALITY ENTERPRISE FINANCIAL INC	799.64	1.00	99.96%	799.64
ARQ. MANUEL MORENO ALARCON	0.36	1.00	0.04%	0.36
	800		100.00%	800.00

Reserva Legal

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe transferir el 10% de su utilidad gravable a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

Reserva Facultativa

Son valores retenidos de las utilidades liquidas del ejercicio económico por decisión de la junta general de socios o accionistas, con el fin de cumplir con un objetivo específico y por un tiempo limitado. Por lo dicho, este tipo de reservas se constituye por decisión mayoritaria de junta general con relación a las utilidades del ejercicio presente.

Hechos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de preparación de éstos estados financieros (10 de marzo del 2014), La compañía aplico NIIF en su transición periodo 2011, la misma que no causo ajuste alguno a sus estados financieros, por lo que indicamos que no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.


Mariana Torres G.
CONTADORA
REG. G.O. 18008