

MARRAQUECH S. A.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**



MARRAQUECH S A

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre del 2012**

C O N T E N I D O

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de resultados integral

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIIF Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
MARRAQUECH S A

Quito, 08 de Junio de 2015

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Sociedad **MARRAQUECH S A**; que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y el correspondiente estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones



contables hechas por la Administración, así como evaluar 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 nuestras opiniones de auditoría.

Base para calificar la opinión

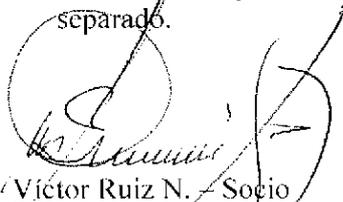
5. Este fue nuestro primer examen de los estados financieros de la compañía, y el alcance de nuestro trabajo no incluyó un examen suficiente del estado de situación financiera, resultados integrales, flujo de efectivo, cambio en el patrimonio y notas explicativas, del año anterior para permitirnos expresar una opinión, y no la expresamos, sobre la uniformidad de aplicación de normas internacionales de información financiera con dicho año.
6. No se presentaron balances consolidados con el fideicomiso mercantil inmobiliario Portobello II.
7. El costo de venta del proyecto Portobello I, fue fundamentalmente justificado a través de un informe de costos el cual en varios casos no posee justificativos.

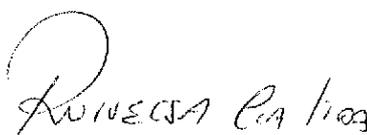
Opinión

8. En nuestra opinión, debido a los efectos de las limitaciones existentes, si los hubiere, y de las excepciones mencionadas, no estamos en condición de expresar una opinión y no lo hacemos respecto, a los estados financieros de MARRAQUECH S A al 31 de diciembre de 2012, los resultados integrales, los cambios en el patrimonio neto, sus flujos de efectivo y notas revelativas, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

9. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.


Víctor Ruiz N. - Socio
RNC N° 24075


RUIVECSA Cia Ltda

Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432



MARRAQUECH S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011

expresado en dólares estadounidenses

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	2012	2011 ajustado	2011
Activos corrientes:				
Efectivo y Equivalentes	3	1.102	504	504
Cuentas y documentos por cobrar		4.786	6.716	6.716
Otras cuentas por cobrar		198	0	0
Cuentas por cobrar relacionados	4	153.790	577.593	178.443
Inventarios	5	637.047	637.047	0
Impuestos anticipados	6	1.179	4.993	4.993
		<u>798.102</u>	<u>1.226.853</u>	<u>190.656</u>
Activos no corrientes:				
Propiedad, planta y equipo	7	434.998	483.880	1.519.142
Inversiones en subsidiarias	8	2.454.084	2.353.193	3.120.311
		<u>3.687.184</u>	<u>4.063.925</u>	<u>3.310.967</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>				
Pasivos corrientes				
Cuentas y documentos por pagar		89.949	12.202	12.202
Cuentas por pagar relacionados		25.779	52.297	210.756
Anticipo clientes	9	664.372	664.372	0
Obligaciones tributarias	10	20.779	4.966	4.966
Beneficios Sociales por pagar	11	1.958	0	0
		<u>802.837</u>	<u>733.837</u>	<u>227.924</u>
Pasivo no corriente:				
Cuentas y documentos por pagar		0	0	717.794
Cuentas por pagar relacionados	12	465.709	834.237	368.528
		<u>465.709</u>	<u>834.237</u>	<u>1.086.322</u>
<u>Patrimonio</u>				
(véase estado adjunto)	13	2.418.638	2.495.851	1.996.721
		<u>3.687.184</u>	<u>4.063.925</u>	<u>3.310.967</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros

GERENTE

CONTADOR



MARRAQUECH S A

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

expresado en dólares estadounidenses

	Notas	2012	2011 ajustado	2011
Ingresos operacionales:	14			
Contratos de construcción		0	6.838.980	0
Servicios distribución agua		10.320	6.047	6.047
Ajuste costo venta		0	86.225	0
Ventas tarifa 0%		5.157	0	0
		<u>15.477</u>	<u>6.931.252</u>	<u>6.047</u>
Costos y Gastos de operación:	15			
Costos de ventas		0	(6.898.428)	0
Gastos operacionales		(78.963)	(39.928)	(38.928)
		<u>(78.963)</u>	<u>(6.938.356)</u>	<u>(38.928)</u>
Pérdida del ejercicio		(63.486)	(7.104)	(32.881)
Participación trabajadores		0	0	0
Impuesto a la renta		(13.727)	(4.190)	(4.190)
Resultado integral del año		<u>(77.213)</u>	<u>(11.294)</u>	<u>(37.071)</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 19 son parte integrante de estos estados financieros

GERENTE

CONTADOR





MARRAQUECHUSA

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Resultados Acumulados	Superavit propiedad planta y equipo	OCI Superavit por revaluación inversiones	Resultado NIIF primera vez	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.405	824	3.068	(34.980)	2.063.475	0	0	2.033.792
Perdida del ejercicio				(37.071)				(37.071)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.405	824	3.068	(72.051)	2.063.475	0	0	1.996.721
Adopción NIIFs primera vez				25.777	(2.063.475)	1.740.430	796.398	499.130
	1.405	824	3.068	(46.274)	0	1.740.430	796.398	2.495.851
Resultado integral				(77.213)				(77.213)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.405	824	3.068	(123.487)	0	1.740.430	796.398	2.418.638

Las notas explicativas anexas de 1 a 19 son parte integrante de estos estados financieros

GERENTE

CONTADOR



MARRAQUECH S A

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>
Flujo de efectivo en actividades de operación	
Efectivo recibido de clientes y otros	681.779
Efectivo pagado a proveedores bienes y servicios	<u>(742.126)</u>
Flujo neto (usado) originado por actividades de operación	<u>(60.347)</u>
Flujo de efectivo en actividades de inversión:	
(Aumento) Inversiones en subsidiarias	180.510
(Adquisición) de activos fijos	<u>918</u>
Flujo neto originado por las actividades de inversión:	<u>181.428</u>
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:	
(Disminución) en cuentas y documentos por pagar	(217.664)
Incremento en cuentas por pagar relacionadas	<u>97.181</u>
Flujo neto usado por las actividades de financiamiento:	<u>(120.483)</u>
(Disminución) Aumento neto en caja bancos	598
Caja y bancos al inicio del año	<u>504</u>
Caja y bancos al final del año	<u>1.102</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 19 son parte integrante de estos estados financieros

Gerente

Contador



MARRAQUECH S A

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO continuación
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(77.213)
Ajustes por:	
Depreciaciones	49.801
Participación trabajadores e impuesto a la renta	13.727
Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	<u>(13.685)</u>
(Aumento) Disminución cuentas por cobrar	1.930
(Aumento) cuentas por cobrar relacionadas	24.653
(Aumento) en Impuestos anticipados	(376)
(Aumento) en Inventarios	(637.047)
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(198)
Aumento en cuentas y documentos por pagar	77.747
Aumento cuentas por pagar relacionadas	(184.977)
(Disminución) Aumento en obligaciones tributarias	5.276
(Disminución) en obligaciones laborales	1.958
(Disminución) en anticipo de clientes	664.372
Efectivo usado por flujo de operaciones	<u><u>(60.347)</u></u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 19 son parte integrante de estos estados financieros

Gerente

Contador



MARRAQUECH S A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1.- OPERACIONES

MARRAQUECH S A, fue constituida en el año 1986 mediante escritura pública. El objeto social es la ejecución de de proyecto inmobiliario.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los dos últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2012	4,16%
2011	5,41%

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la Administración de la Compañía.

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

1. Bases para la preparación de los estados financieros

La Compañía MARRAQUECH S.A., conforme a lo dispuesto en el Art. 2 de la Resolución N° 10, publicada en el Registro Oficial N° 498 el 31 de Diciembre del 2008, es parte del segundo grupo de implementación de las NIIF's a partir del primero de enero de 2012, por lo cual para el informe de auditoría, las NEC quedan derogadas. En tal virtud la Compañía tuvo la obligación de entregar el Cronograma de Implementación de dichas normas, el mismo que fue aprobado en Acta de Junta y comprende las siguientes fases:

- Fase I: Plan de Capacitación en NIIF's
- Fase II: Plan de Implementación NIIF's
- Fase III: Diagnóstico de los principales impactos de la empresa

Las conciliaciones de patrimonio y los ajustes resultantes del proceso de implementación de normativa NIIF fueron aprobados mediante Acta de Junta.

Los estados financieros en NEC presentados al 31 de diciembre de 2011 han sido modificados por el efecto de transición con el propósito de presentar información comparativa, para lo cual fue necesario crear nuevas partidas contables e implementar



otras políticas contables así como establecer nuevos criterios de medición y estimaciones.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF COMPLETAS 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. El detalle de las estimaciones y juicios críticos se detallan en el punto 3.

2. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. Resumen de principales Políticas Contables

a. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. MARRAQUECH S A, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

Mediante Resolución SC.ICI.DAI.Q.13.800.155 de fecha 23 de diciembre de 2013, Se designó a la licenciada Eugenia Marianita de Jesús Vasco Jara, como interventora de la Compañía.



b. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su "naturaleza".
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

c. Efectivo y equivalentes

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos con vencimiento original de tres meses o menos.

d. Cuentas y documentos por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar originados por MARRAQUECH S A una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.
- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar la emisión de la factura es de hasta 90 días plazo.

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.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero.

e. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

Impuestos Diferidos

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos se reconocen como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIFs.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos se miden por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes a la fecha del cierre de los estados financieros.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

Impuesto a la renta corriente

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

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2012 se calcula al 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades que son reinvertidas por el contribuyente.



La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Al 31 de diciembre del 2012, pagó en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente al 23% de impuesto.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para las diferencias temporarias imponibles, un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

La Compañía compensa activos por impuesto diferido con pasivos por impuesto diferido si y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos de esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconoce fuera del resultado (por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las reestimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.



f. Cuentas por cobrar partes relacionadas

Parte relacionada.- Una parte se considera relacionada con la entidad si dicha parte:

- (a) directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios:
 - (i) controla a, es controlada por, o está bajo control común con, la entidad (esto incluye controladoras, subsidiarias y otras subsidiarias de la misma controladora);
 - (ii) tiene una participación en la entidad que le otorga influencia significativa sobre la misma; o
 - (iii) tiene control conjunto sobre la entidad;
- (b) es una asociada (según se define en la NIC 28 Inversiones en Asociadas) de la entidad;
- (c) es un negocio conjunto, donde la entidad es uno de los participantes (véase la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos);
- (d) es personal clave de la gerencia de la entidad o de su controladora;
- (e) es un familiar cercano de una persona que se encuentre en los supuestos (a) o (d);
- (f) es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentra en los supuestos (d) o (e) ejerce control, control conjunto o influencia significativa, o bien cuenta, directa o indirectamente, con un importante poder de voto; o
- (g) es un plan de beneficios post-empleo para los trabajadores, ya sean de la propia entidad o de alguna otra que sea parte relacionada de ésta.

Transacción entre partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

Familiares cercanos a una persona son aquellos miembros de la familia que podrían ejercer influencia en, o ser influidos por, esa persona en sus relaciones con la entidad. Entre ellos se pueden incluir:

- (a) el cónyuge o persona con análoga relación de afectividad y los hijos;
- (b) los hijos del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad; y
- (c) las personas a su cargo o a cargo del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad.

Las relaciones entre controladoras y subsidiarias se revelarán, con independencia de que se hayan producido transacciones entre dichas partes relacionadas. La entidad revelará el nombre de su controladora inmediata y, si fuera diferente, el de la controladora principal del grupo. Si ni la controladora de la entidad ni la controladora principal elaborasen estados financieros disponibles para uso público, se revelará también el nombre de la siguiente controladora intermedia más próxima, dentro del grupo, que lo haga.



Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y saldos pendientes, para la comprensión de los efectos potenciales que la relación tiene en los estados financieros.

Como mínimo, tal información deberá incluir:

- (a) el importe de las transacciones;
- (b) el importe de los saldos pendientes y:
 - (i) sus plazos y condiciones, incluyendo si están garantizados, así como la naturaleza de la contraprestación fijada para su liquidación; y
 - (ii) detalles de cualquier garantía otorgada o recibida;
- (c) correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relativas a importes incluidos en los saldos pendientes; y
- (d) el gasto reconocido durante el periodo relativo a las deudas incobrables y de dudoso cobro, procedentes de partes relacionadas.

g. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para la construcción del proyecto inmobiliario, netos de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta.

h. Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo.

Una entidad aplicará los criterios de reconocimiento para determinar si reconocerá o no una partida de propiedades, planta o equipo. Por lo tanto, la entidad reconocerá el costo de una partida de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:

- (a) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida, y
- (b) el costo de la partida puede medirse con fiabilidad.

Una entidad medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.

Una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha sobre la que se informa anual más reciente. Si estos indicadores están presentes, una entidad revisará sus estimaciones anteriores y, si las expectativas actuales son



diferentes, modificará el valor residual, el método de depreciación o la vida útil. La entidad contabilizará el cambio en el valor residual, el método de depreciación o la vida útil como un cambio de estimación contable.

Para determinar la vida útil de un activo, la entidad deberá considerar todos los factores siguientes:

- (a) La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere de éste.
- (b) El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- (c) La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- (d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

Los activos fijos se registrarán al costo de adquisición. El costo ajustado de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada:

ACTIVO	AÑOS DE VIDA UTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
Vehículos	5	20%
Muebles y enseres	10	10%
Instalaciones	10	10%

i. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto, de acuerdo a lo señalado en la NIC 28 "Inversión en Asociadas". Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo.

Las inversiones en asociadas se presentan en el estado de situación financiera junto con la *plusvalía (goodwill) identificada en la adquisición de la asociada, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.*

Bajo el método de la participación, la inversión en la asociada es registrada en el estado de situación financiera a su costo más la participación de la Compañía en los incrementos o disminuciones del patrimonio de la asociada. El estado de resultados refleja la participación de la Compañía en los resultados de la asociada. Cuando ha habido un cambio reconocido directamente en el patrimonio de la asociada, la



Compañía reconoce su participación en dicho cambio y lo revela en el estado de cambios en el patrimonio.

Las políticas contables de las asociadas concuerdan con las usadas por la Compañía

j. Cuentas y documentos por pagar

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial 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 mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

k. Anticipo de clientes

Registra la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, los cuales son reconocidos como ingresos cuando se transfiere el riesgo y el beneficio del activo vendido. Las ventas de la empresa se realizan solo a clientes dentro del país.



l. Obligaciones tributarias

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria correspondiente principalmente al IVA en ventas y Retenciones tanto de IVA como de Renta y el impuesto a la renta anual.

m. Beneficios sociales de corto plazo

Se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones por beneficios de corto plazo a empleados.

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

n. Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

o. Superávit por revalúo de propiedades de inversión - ORI

Registra el valor del revalúo de los terrenos entregados al patrimonio autónomo de fideicomisos que son constituidos para el desarrollo de proyectos, menos el valor del impuesto futuro correspondiente. Una vez que el proyecto se liquida parcial o totalmente estos valores son reclasificados a los resultados corrientes y tratado como un ajuste por reclasificación.

p. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

Registra el efecto de cambio de NEC a NIIF realizado en el año 2012 y cuyo resultado representó un saldo neto deudor. Este saldo podrá ser absorbido por los resultados acumulados; los resultados del último ejercicio económico, y aportes para futuras capitalizaciones, si los hubiere.

q. Ingresos

Los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro. Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.



De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

r. 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 que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

s. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

t. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes normas internacionales de información financiera y normas internacionales de contabilidad, nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas.

NIIF	TITULO	EFFECTIVA A PARTIR
NIIF 9	Instrumentos financieros	01/01/2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	01/01/2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	01/01/2013
NIIF 13	Medición a Valor razonable	01/01/2013
Emitida a la NIC 1	Presentación de items en otro resultado integral	01/07/2012
NIC 19 (revisado en 2011)	Beneficios a empleados	01/01/2013

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes reconocidos en el balance de situación comprenden exclusivamente cuentas bancarias, las mismas que al 31 de diciembre del 2012 y 2011 ascendieron a USD 1.102 y USD 504, respectivamente.



NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde a varios anticipos entregados para la construcción del proyecto Portobello I, los cuales no han sido liquidados a diciembre de 2012.

	2012	2011 ajustado	2011
Cuentas por cobrar locales relacionadas	4.451	4.746	100.972
ITERMAX (1)	140.093	572.847	76.471
Otros	0	0	1.000
Germán Ortega	10.246	0	0
	154.790	577.593	178.443

(1) Corresponde al saldo pendiente de liquidar de los recursos monetarios entregados de manera directa por los promitentes compradores para la construcción del proyecto Portobello I.

NOTA 5.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición inventario:

	2012	2011 ajustado	2011
Locales Comerciales (1)	310.296	310.296	0
Construcción en curso Portobello II (2)	326.751	326.751	0
	637.047	637.047	0

(1) Corresponde a los locales comerciales C1, C2, C3, C6, C7, parqueaderos 1, 3, 5, 6, 7, 10, 18 y Bodegas 1, y 2, conforme el valor proporcional asignado al costo total del proyecto en base a la alícuota de distribución según la declaratoria de propiedad horizontal del condominio denominado Portobello primera etapa de fecha 18 de julio de 2008.

(2) Corresponde al valor registrado conforme avalúo de obras en proceso del Proyecto Portobello II, según aprobación de Acta de Junta del Fideicomiso Mercantil "Portobello II"

NOTA 6. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la composición de impuestos anticipados es la siguiente:





	2012	2011
Retenciones en la fuente	800	803
Anticipo Impuesto renta	0	4.190
Crédito tributario	379	0
	1.179	4.993

NOTA 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2012 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

	Saldo 31/12/2011	Revalúo	Adición	Deterioro	Saldo 31/12/2012
Costo:					
Vehículos	2.321	0	0	0	2.321
Muebles y Enseres	0	0	918	0	918
Instalaciones	492.600	0	0	0	492.600
	494.921	0	918	0	495.839
Depreciacion Acumulada:					
Vehículos	(232)	0	(464)	0	(696)
Muebles y Enseres	0	0	(77)	0	(77)
Instalaciones	(10.809)	0	(49.260)	0	(60.069)
	(11.041)	0	(49.801)	0	(60.842)
	483.880	0	(48.883)	0	434.997

Los activos fijos se registrarán al costo de adquisición. El costo ajustado de los bienes de propiedad planta y equipo se deprecian una vez deducido el valor residual, de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, que es revisada de manera anual.

A continuación se presenta el efecto de cambio de NEC a NIIF a diciembre de 2011.



	<u>Saldo</u> 31/12/2011	<u>Ajuste NIIF</u>	<u>Saldo</u> 31/12/2011 ajustado
Costo:			
Terrenos	752.024	(752.024)	0
Construcciones en curso	702.555	(702.555)	0
Vehículos	2.321	0	2.321
Muebles y Enseres	0	0	0
Instalaciones (1)	73.283	419.317	492.600
	1.530.183	(1.035.262)	494.921
Depreciacion Acumulada:			
Vehículos	(232)	0	(232)
Muebles y Enseres	0	0	0
Instalaciones	(10.809)	0	(10.809)
	(11.041)	0	(11.041)
	1.519.142	(1.035.262)	483.880

(1) Corresponde al reconocimiento del costo atribuido a diciembre de 2012, del sistema de captación y distribución de agua, basado en informe realizado por el Ing. Jorge Hinostroza.

NOTA 8. – INVERSIONES Y SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2012 la composición de inversiones subsidiarias y asociadas es la siguiente:

	2012	2011 ajustado	2011
Inversiones Portobello II (1)	2.352.193	2.352.193	1.600.169
Aporte en Estudios Portobello II	100.891	0	0
Aporte efectivo Portobello II	1.000	1.000	1.000
	2.454.084	2.353.193	1.601.169

(1) Corresponde al terreno localizado en Same- Atacames, cantón Atacames, entregado como aportación a la fiduciaria, en el valor de USD 2.352.193 correspondiente al avalúo practicado. El costo del bien fue de USD 611.763, la diferencia fue reconocida como un superávit por revalúo de inversión, es decir USD 1.740.430 con cargo al patrimonio en el ORI.



NOTA 9. – ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 corresponde a anticipos recibidos de promitentes compradores por USD 664.372 de bienes del Proyecto Portobello II, los cuales se estima serán liquidados en el año 2013.

NOTA 10. – OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición de las obligaciones tributarias.

	2012	2011
IVA por Pagar	1.249	726
Retenciones en la fuente	5.803	50
Impuesto a la renta	13.727	4.190
	<u>20.779</u>	<u>4.966</u>

NOTA 11.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición de obligaciones laborales, las cuales corresponden exclusivamente a beneficios de corto plazo con los empleados.

	2012	2011
Decimo tercer sueldo	589	0
Decimo cuarto sueldo	292	0
Fondo de reserva	588	0
IESS por pagar	489	0
	<u>1.958</u>	<u>0</u>

NOTA 12: CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LARGO PLAZO

Corresponde al valor pendiente de liquidar en el proyecto Portobello II, conforme la promesa de compra venta realizada con el Señor Fidel Angel Enrique Hernández Méndez, el 3 de abril del 2007 por USD 465.709, valor que deberá ser entregado al fideicomiso mercantil inmobiliario Portobello II.



NOTA 13.- PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es conformado de la siguiente manera:

	2012	2011 ajustado	2011
Capital Social	1.405	1.405	1.405
Reserva Legal	824	824	824
Reserva Facultativa	3.068	3.068	3.068
Resultados Acumulados	(123.487)	(46.274)	(67.861)
Resultados Acumulados NIIF	796.398	796.398	0
Superavit revaluacion terreno	0	0	2.063.475
ORI- Superávit por Reavalúo inversiones	1.740.430	1.740.430	0
	2.418.638	2.495.851	2.000.911

NOTA 14: INGRESOS

Los ingresos ordinarios de la compañía provienen de la venta de suministro de agua. Los ingresos generados durante el año 2012 fueron los siguientes:

	2012	2011 ajustado	2011
Servicios distribucion de agua	10.320	6.047	6.047
Venta tarifa 0%	5.157	0	0
Contratos de construccion (1)	0	6.898.980	0
Otros ingresos (2)	0	86.225	0
	15.477	6.991.252	6.047

(1) Corresponde al registro de escrituras de compra-venta del proyecto Portobello I realizadas entre el año 2008 y año 2011. El costo correspondiente a la venta de estos inventarios conforme la distribución en base a las alícuotas fue de USD 6.898.498 que se presentan en la Nota 15.

(2) Corresponde a un ajuste de reversión al costo de venta por la disminución del valor proporcional correspondiente a la desmembración del terreno Portobello I por efecto del reavalúo realizado en períodos anteriores.



NOTA 15: COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos ordinarios de la compañía provienen de la actividad de explotación de la Compañía y se presentan a continuación al año 2012:

	2012	2011 ajustado	2011
Costo de venta	0	6.898.428	0
Costos Administrativos	78.963	39.928	38.928
	78.963	6.938.356	38.928

NOTA 16.- EFECTOS DE CAMBIO DE NEC A NIIF

A continuación se presenta el registro del efecto de cambiar de NEC a NIIF:

EFECTO DE AJUSTES POR PRIMERA VEZ APLICACIÓN NIIF

Cuentas por cobrar relacionados	399.150	
Inventarios	637.047	
Propiedad, planta y equipo		1.035.262
Inversiones en subsidiarias	752.024	
Cuentas por pagar relacionados	158.459	
Anticipo clientes		664.372
Cuentas y documentos por pagar largo plazo	717.794	
Cuentas por pagar relacionados largo plazo		465.709
Superávit revaluo propiedad planta y equipo	2.063.475	
Superávit revalúo inversiones		1.740.430
Efecto NIIF 1ra vez		796.398
Resultados acumulados		25.777
	4.727.948	4.727.948

NOTA 17. - REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 07 de junio de 2015, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los períodos económicos de 2010 al 2014 sujetos a fiscalización.



NOTA 18. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 08 de junio de 2015, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 19. - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 08 de junio de 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

