

**MARRAQUECH S A**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**



**MARRAQUECH S A**

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**CONTENIDO**

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

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de:  
MARRAQUECH S A

Quito, 17 de mayo de 2016

### **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 2013 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. Según confirmación de saldos del fideicomiso mercantil portobello II, este no reporta saldos pendientes de cobro ni pago a diciembre de 2013, mientras que Marraquech reporta cuentas por pagar por anticipo de promitentes compradores por USD 337.621 y cuentas a largo plazo por USD 465.709. (Véase nota 5, 9 y 12)
6. No se encuentra provisionado el impuesto a la renta del año 2013, la contribución a la Superintendencia de compañías, patente y 1.5 por mil por pagar al Municipio.

#### Opinión con salvedades

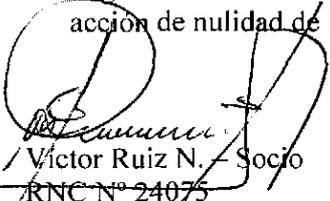
7. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los párrafos 5 y 6, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de la Compañía MARRAQUECH S A al 31 de diciembre de 2013, el resultado integral, cambios en el patrimonio neto, flujos de efectivo y notas revelativas, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

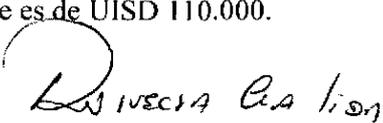
#### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

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

#### Asuntos que requieren énfasis

9. Las condiciones de la economía del País se ha visto afectada en los últimos dos años, lo cual ha afectado considerablemente la capacidad productiva y de generación de liquidez de los principales sectores de la economía ecuatoriana; fundamentalmente debido a aspectos como: la apreciación del dólar estadounidense (moneda de curso legal en el Ecuador) y la caída del precio internacional del barril del petróleo. A la fecha no se puede evaluar el impacto de los aspectos antes mencionados en el desarrollo normal de las operaciones de la Fundación, por lo que no se incluye ningún provisión.
10. Según confirmación del abogado legal de la Compañía existe actualmente una acción de nulidad de laudo arbitral cuyo contingente es de USD 110.000.

  
Víctor Ruiz N. Socio  
RNC N° 24075

  
Superintendencia de  
Compañías RNAE N° 432



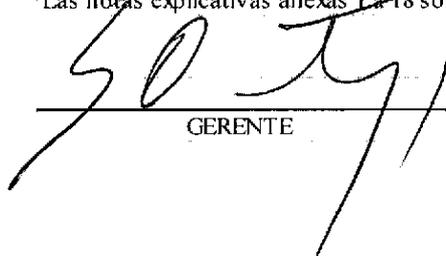
**MARRAQUECH S A**

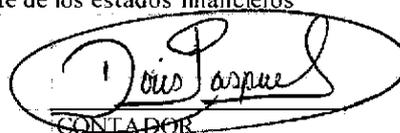
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

expresado en dólares estadounidenses

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y Equivalentes	3	1.123		1.102
Cuentas y documentos por cobrar		0		4.786
Otas cuentas por cobrar		0		198
Cuentas por cobrar relacionados	4	139.094		153.790
Inventarios	5	310.296		637.047
Impuestos anticipados	6	1.813	452.326	1.179
				798.102
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedad, planta y equipo	7	414.753		434.998
Inversiones en subsidiarias	8	2.457.304	2.872.057	2.454.084
			<b>3.324.383</b>	<b>3.687.184</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas y documentos por pagar		89.735		89.949
Cuentas por pagar relacionados		12.025		25.779
Anticipo clientes	9	337.621		664.372
Obligaciones tributarias	10	14.759		20.779
Beneficios Sociales por pagar	11	7.211	461.351	1.958
				802.837
<b>Pasivo no corriente:</b>				
Cuentas por pagar relacionados	12	465.709	465.709	465.709
<b>Patrimonio</b>				
(véase estado adjunto)	13		2.397.323	2.418.638
			<b>3.324.383</b>	<b>3.687.184</b>

Las notas explicativas anexas La 18 son parte integrante de los estados financieros

  
GERENTE

  
CONTADOR

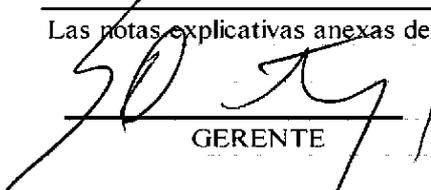


**MARRAQUECH S A**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO  
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
expresado en dólares estadounidenses

	<u>Notas</u>	<b>2013</b>	2012
Ingresos operacionales:	14		
Servicios distribución agua		<b>25.000</b>	10.320
Ventas tarifa 0%		<b>0</b>	5.157
Otras rentas		<b>3.219</b>	0
		<b>28.219</b>	15.477
Costos y Gastos de operación:	15		
Gastos operacionales		<b>-49.534</b>	-78.963
		<b>-49.534</b>	-78.963
Pérdida del ejercicio		<b>-21.315</b>	-63.486
Participación trabajadores		<b>0</b>	0
Impuesto a la renta		<b>0</b>	-13.727
Resultado integral del año		<b>-21.315</b>	-77.213

Las notas explicativas anexas de 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros

  
GERENTE

  
CONTADOR



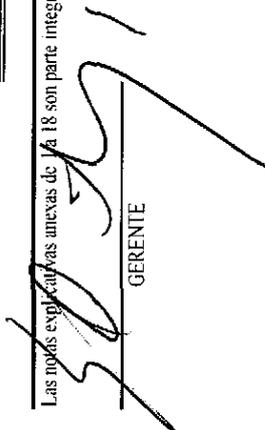
MARRAQUECH S.A

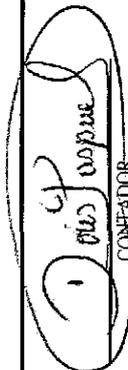
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO COMPARATIVO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

(Expresado en dolares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Resultados Acumulados	ORI Superavit por revalto inversiones	Resultado NIIF primera vez	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.405	824	3.068	-46.274	1.740.430	796.398	2.495.851
Perdida del ejercicio				-77.213			-77.213
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.405	824	3.068	-123.487	1.740.430	796.398	2.418.638
Resultado integral 2013				-21.315			-21.315
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1.405	824	3.068	-144.802	1.740.430	796.398	2.397.323

Las notas explicativas anexas de 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros

  
GERENTE

  
CONTADOR

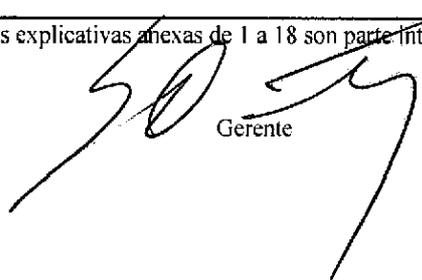
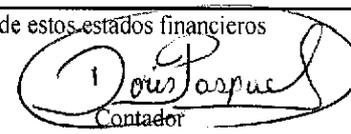


**MARRAQUECH S A**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
(expresado en dólares estadounidenses)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	-329.251	681.779
Efectivo pagado a proveedores bienes y servicios	329.273	-742.126
<b>Flujo neto (usado) originado por actividades de operación</b>	<b>22</b>	<b>-60.347</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión:</b>		
(Aumento) Inversiones en subsidiarias	0	180.510
(Adquisición) de activos fijos	0	918
<b>Flujo neto originado por las actividades de inversión:</b>	<b>0</b>	<b>181.428</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
(Disminución) en cuentas y documentos por pagar	0	-217.664
Incremento en cuentas por pagar relacionadas	0	97.181
<b>Flujo neto usado por las actividades de financiamiento:</b>	<b>0</b>	<b>-120.483</b>
(Disminución) Aumento neto en caja bancos	22	598
Caja y bancos al inicio del año	1.102	504
<b>Caja y bancos al final del año</b>	<b>1.124</b>	<b>1.102</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 18 son parte integrante de estos estados financieros

 Gerente
  Contador

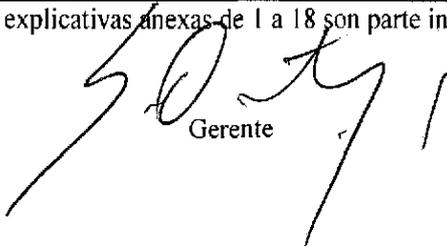


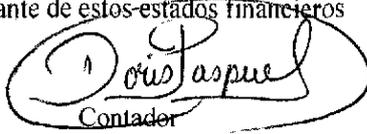
**MARRAQUECH S A**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO continuación**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
(expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
<b>Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:</b>		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-49.128	-77.213
Ajustes por:		
Depreciaciones	49.801	49.801
Participación trabajadores e impuesto a la renta	0	13.727
<b>Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<b>673</b>	<b>-13.685</b>
(Aumento) Disminución cuentas por cobrar	-27.500	1.930
(Aumento) cuentas por cobrar relacionadas	0	24.653
(Aumento) en Impuestos anticipados	-634	-376
(Aumento) en Inventarios	326.751	-637.047
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	0	-198
Aumento en cuentas y documentos por pagar	-214	77.747
Aumento cuentas por pagar relacionadas	17.433	-184.977
(Disminución) Aumento en obligaciones tributarias	-6.021	5.276
(Disminución) en obligaciones laborales	16.285	1.958
(Disminución) en anticipo de clientes	-326.751	664.372
<b>Efectivo usado por flujo de operaciones</b>	<b>22</b>	<b>-60.347</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 18 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 2013 Y 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>
2013	2.70%
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 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 que mediante Resolución SCVS-IRQ-DRASD-SD16-0033 se dispuso se ponga en estado de liquidación, para lo cual se designó a la economista Silvia Marcela Lopez Merino como liquidadora.

**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 imponibles 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 período.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2013 y 2012 se calcula al 22% y 23%, respectivamente, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades que son reinvertidas por el contribuyente, respectivamente.

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 2013 y 2012, pagó en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente al anticipo mínimo.

### **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 reconozca 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 otros 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.

**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. 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.

**q. 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.

**r. 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.

**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 2013 y 2012 ascendieron a USD 1.123 y USD 1.102, respectivamente.

**NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a varios anticipos entregados para la construcción del proyecto Portobello I, los cuales no han sido liquidados.

	2013	2012
Cuentas por cobrar locales relacionadas	0	4.451
ITERMAX (1)	139.093	140.093
Germán Ortega	0	10.246
	<b>139.093</b>	<b>154.790</b>

(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 2013 y 2012, la siguiente es la composición inventario:

	<b>2013</b>	2012
Locales Comerciales (1)	<b>310.296</b>	310.296
Construcción en curso Portobello II (2)	<b>0</b>	326.751
	<b>310.296</b>	<b>637.047</b>

(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 2013 y 2012, la composición de impuestos anticipados es la siguiente:

	<b>2013</b>	2012
Retenciones en la fuente	<b>1.300</b>	800
Crédito tributario IVA	<b>513</b>	379
	<b>1.813</b>	<b>1.179</b>

**NOTA 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:



	Saldo 31/12/2012	Revalúo	Adición	Deterioro	Saldo 31/12/2013
<b>Costo:</b>					
Vehículos	2.321	0	0	0	2.321
Muebles y Enseres	918	0	0	0	918
Instalaciones	492.600	0	0	0	492.600
	<b>495.839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>495.839</b>
<b>Depreciacion Acumulada:</b>					
Vehículos	-696	0	-465	0	-1.161
Muebles y Enseres	-76	0	-77	0	-153
Instalaciones	-60.069	0	-19.704	0	-79.773
	<b>-60.841</b>	<b>0</b>	<b>-20.246</b>	<b>0</b>	<b>-81.087</b>
	<b>434.998</b>	<b>0</b>	<b>-20.246</b>	<b>0</b>	<b>414.752</b>

	Saldo 31/12/2011	Revalúo	Adición	Deterioro	Saldo 31/12/2012
<b>Costo:</b>					
Vehículos	2.321	0	0	0	2.321
Muebles y Enseres	0	0	918	0	918
Instalaciones	492.600	0	0	0	492.600
	<b>494.921</b>	<b>0</b>	<b>918</b>	<b>0</b>	<b>495.839</b>
<b>Depreciacion Acumulada:</b>					
Vehículos	-232	0	-464	0	-696
Muebles y Enseres	0	0	-76	0	-76
Instalaciones	-10.809	0	-49.260	0	-60.069
	<b>-11.041</b>	<b>0</b>	<b>-49.800</b>	<b>0</b>	<b>-60.841</b>
	<b>483.880</b>	<b>0</b>	<b>-48.882</b>	<b>0</b>	<b>434.998</b>

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.

#### NOTA 8. – INVERSIONES Y SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la composición de inversiones subsidiarias y asociadas es la siguiente:



	2013	2012
Inversiones Portobello II (1)	2.352.193	2.352.193
Aporte en Estudios Portobello II	104.111	100.891
Aporte efectivo Portobello II	1.000	1.000
	<b>2.457.304</b>	<b>2.454.084</b>

(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. En el patrimonio se reconoció como superávit por reavalúo de propiedades de inversión USD 1.740.430.

#### NOTA 9. – ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a anticipos recibidos de promitentes compradores por USD 337.621 y USD 664.372 de bienes del Proyecto Portobello II, respectivamente.

#### NOTA 10. – OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la siguiente es la composición de las obligaciones tributarias.

	2013	2012
IVA por Pagar	0	1.249
Retenciones de IVA	134	0
Retenciones en la fuente	113	5.803
Impuesto a la renta	14.511	13.727
	<b>14.758</b>	<b>20.779</b>

#### NOTA 11.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la siguiente es la composición de obligaciones laborales, las cuales corresponden exclusivamente a beneficios de corto plazo con los empleados.



	2013	2012
Sueldos por pagar	5.097	0
Decimo tercer sueldo	589	589
Decimo cuarto sueldo	292	292
Fondo de reserva	588	588
IESS por pagar	645	489
	<u>7.211</u>	<u>1.958</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 2013 y 2012 es conformado de la siguiente manera:

	2013	2012
Capital Social	1.405	1.405
Reserva Legal	824	824
Reserva Facultativa	3.068	3.068
Resultados Acumulados	-144.802	-123.487
Resultados Acumulados NIIF	796.398	796.398
ORI- Superávit por Reavalúo inversiones	1.740.430	1.740.430
	<u>2.397.323</u>	<u>2.418.638</u>

#### **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:



	2013	2012
Servicios distribución de agua	25.000	10.320
Venta tarifa 0%	0	5.157
Otras rentas	3.129	0
	<b>28.129</b>	<b>15.477</b>

#### 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 2013 y 2012:

	2013	2012
Costos Administrativos	49.534	78.963
	<b>49.534</b>	<b>78.963</b>

#### NOTA 16. - REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 17 de mayo de 2016, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los períodos económicos de 2009 al 2013 sujetos a fiscalización.

#### NOTA 17. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 17 de mayo de 2016, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

#### NOTA 18. - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 17 de mayo de 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, excepto por, la Junta de fideicomiso llevada a cabo el 22 de marzo de 2016, en la que se establece que se procederá a la contratación de la compañía Ambromayor, dado que la empresa antes mencionada cuenta con la mejor propuesta presentada en relación a costo y tiempo, con el propósito de reactivar la obra.

