

Inmoburgos S. A.

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Con informe del auditor independiente



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
Inmoburgos S. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Inmoburgos S. A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros.

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar

una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmoburgos S. A.**, al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de información financiera NIIF.

Mayo 16, 2014
Quito - Ecuador
R.N.A.E. No. 312



Fabián Arico C.
Licencia 23,295

INMOBURGOS S. A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
CORRIENTES			
Efectivo	4	187,694	84,756
Inversiones temporales	5		51,000
Cuentas por cobrar	6	661,440	86,821
Activos por impuestos corrientes	12	149,226	118,849
Inventarios	7	1,255,921	1,465,090
Otros activos corrientes		<u>1,561</u>	<u>1,606</u>
Total activos corrientes		<u>2,255,842</u>	<u>1,808,122</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,255,842</u>	<u>1,808,122</u>
PASIVOS			
CORRIENTES			
Préstamos bancarios	8	83,383	82,916
Cuentas por pagar	9	1,436,486	961,331
Partes vinculadas	10	400,087	474,075
Beneficios adquiridos a corto plazo	11	18,377	16,103
Pasivos por impuestos corrientes	12	<u>12,731</u>	<u>9,638</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,951,064</u>	<u>1,544,063</u>
NO CORRIENTES			
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	14	231,344	231,344
BENEFICIOS DEFINIDOS POST - EMPLEO	15	<u>5,467</u>	<u>891</u>
Total pasivo no corriente		<u>236,811</u>	<u>232,235</u>
Total pasivos		<u>2,187,875</u>	<u>1,776,298</u>
PATRIMONIO			
Capital social	16	16,200	16,200
Reserva legal	17	4,763	2,566
Utilidades retenidas	18	<u>47,004</u>	<u>13,058</u>
Total patrimonio		<u>67,967</u>	<u>31,824</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,255,842</u>	<u>1,808,122</u>

INMOBURGOS S. A.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas de inmuebles		1,723,552	390,137
Costo de ventas		<u>(1,547,540)</u>	<u>(291,875)</u>
Margen bruto		176,012	98,262
GASTOS:			
Generales y de administración		100,633	57,312
Participación trabajadores	11	8,315	5,040
Financieros, neto		<u>19,949</u>	<u>7,350</u>
Total gastos		<u>128,897</u>	<u>69,702</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		47,115	28,560
Impuesto a la renta	12	<u>(10,972)</u>	<u>(6,586)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>36,143</u>	<u>21,974</u>

INMOBURGOS S. A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	Utilidades retenidas				Sub total	Total
	Capital social	Reserva legal	Efectos de aplicación NIIF	Resultados acumulados		
Saldos al 31 de diciembre del 2011	16,200	2,566	(5,781)	(3,135)	(8,916)	9,850
Utilidad neta y resultado integral del año	—	—	—	21,974	21,974	21,974
Saldos al 31 de diciembre del 2012	16,200	2,566	(5,781)	18,839	13,058	31,824
Transferencia a reserva legal	—	2,197	—	(2,197)	(2,197)	—
Utilidad neta y resultado integral del año	—	—	—	36,143	36,143	36,143
Saldos al 31 de diciembre del 2013	16,200	4,763	(5,781)	52,785	47,004	67,967

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBURGOS S. A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresado en U. S. dólares)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2,213,819	1,295,546
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,595,698)	(1,436,319)
Intereses pagados	(19,482)	(4,434)
Impuesto a la renta pagado	(12,963)	(2,729)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>585,676</u>	<u>(147,936)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Recuperación (colocación) de inversiones temporales	51,000	(25,000)
Desembolsos a compañía relacionada	(459,750)	(86,000)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(408,750)</u>	<u>(111,000)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios		80,000
Partes vinculadas	(73,988)	246,161
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>(73,988)</u>	<u>326,161</u>
Aumento neto de efectivo	102,938	67,226
Efectivo al inicio del periodo	<u>84,756</u>	<u>17,530</u>
Efectivo al final del periodo	<u>187,694</u>	<u>84,756</u>

1. LA COMPAÑÍA

Inmoburgos S. A., fue registrada en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 23 de enero de 1995, su objetivo social principalmente es la adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de muebles e inmuebles, ya sea por cuenta propia o ajena. La promoción, ejecución proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcción de edificios, condominios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración. Además podrá prestar todos los servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, remodelaciones, trabajos de diseño y decoración de interiores.

2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS

2.1 *Estado de cumplimiento*

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES, tal como lo indican las disposiciones contenidas en la Resolución No. SC.Q.ICLCPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2.2 *Bases de preparación*

Los estados financieros de Inmoburgos S. A., han sido preparados de conformidad con las normas internacionales conocidas como Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES, comprenden, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2102, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.

2.3 *Pronunciamientos contables*

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

- La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009, es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ La norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

2.3.1 Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

2.3.2 Estados Financieros con propósito de información general

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

2.3.3 La NIIF para las PYMES

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

2.3.4 Autoridad de la NIIF para las PYMES

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, —tal como se establece en la sección 1 de la NIIF (Para el caso de Ecuador Ver Nota 3 siguiente), de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

2.3.5 Organización de la NIIF para las PYMES

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

2.3.6 Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión. También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF.

2.3.7 Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES

Introducción

Sección

1. Pequeñas y medianas entidades
2. Conceptos y principios generales
3. Presentación de estados financieros
4. Estado de situación financiera
5. Estado del resultado integral y estado de resultados
6. Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
7. Estado de flujos de efectivo
8. Notas a los estados financieros
9. Estados financieros consolidados y separados
10. Políticas contables, estimaciones y errores
11. Instrumentos financieros básicos
12. Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
13. Inventarios
14. Inversiones en asociadas
15. Inversiones en negocios conjuntos
16. Propiedades de inversión
17. Propiedades, planta y equipo
18. Activos intangibles distintos de la plusvalía
19. Combinaciones de negocio y plusvalía
20. Arrendamientos
21. Provisiones y contingencias
 Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
22. Pasivos y patrimonio
 Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
23. Ingresos de actividades ordinarias
 Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
24. Subvenciones del gobierno
25. Costos por préstamos
26. Pagos basados en acciones
27. Deterioro del valor de los activos
28. Beneficios a los empleados
29. Impuesto a las ganancias
30. Conversión de la moneda extranjera
31. Hiperinflación
32. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
33. Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
34. Actividades especiales
35. Transición a la NIIF para las PYMES

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado)

2.4 Uso de estimaciones

La Administración de la Compañía ha realizado ciertas estimaciones y ha utilizado algunos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Dichas estimaciones sirven para la preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES.

2.5 Efectivo

Incluye activos financieros líquidos y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos y pasivos financieros

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, los activos financieros han sido clasificados en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar y los pasivos en otros pasivos financieros. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

En el estado de situación financiera están representados por las cuentas por cobrar comerciales, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Incluidas en el activo corriente.

(b) Otros pasivos financieros

Están representados en el estado de situación financiera por los préstamos bancarios, cuentas por pagar a proveedores y partes vinculadas. Presentadas en el pasivo corriente.

2.6.1 Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo cualquier costo atribuible a la transacción, excepto para los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en los resultados (ganancias y pérdidas). Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene básicamente en esta categoría las siguientes cuentas:

- (i) Parte relacionada: Corresponde a los montos adeudados por transacciones comerciales y de financiamiento. Las transacciones comerciales son exigibles por la Compañía en el corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, no generan intereses.
- (ii) Anticipos a proveedores: Son montos adelantados a proveedores de bienes o servicios que serán prestados en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Principalmente son otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta básicamente en esta categoría las siguientes cuentas:

- (i) Préstamos bancarios: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados de estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales en la cuenta gastos financieros.
- (ii) Proveedores y otras cuentas por pagar: Corresponde a obligaciones pendientes de pago por anticipos realizados por clientes para la compra de bienes en el giro normal del negocio. Si la cancelación se espera realizar en un año o menos se clasifica como pasivos corrientes, caso contrario se presenta como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.
- (iii) Partes vinculadas: Son valores pendientes de pago, se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, no generan intereses. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

2.6.2 Deterioro de activos financieros

Si existe una probabilidad de que la Compañía no sea capaz de recuperar todas las cantidades debidas en función de los términos iniciales, se produce un deterioro del valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes adeudados.

Las cuentas por cobrar 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. Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro, la Compañía revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero, que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados.

2.6.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financieros o se transfieren sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se hayan pagado, cancelado o expirado.

2.7 Inventarios

La Compañía ha desarrollado un proyecto de propiedad inmobiliaria residencial, y ha comercializado las unidades individuales (departamentos), mientras la construcción aún estuvo en proceso. Se han realizado acuerdos de venta vinculante con los compradores, que les otorga el derecho a adquirir una unidad especificada cuando esté lista para ser ocupada. Pagan un depósito que es reembolsable solo si la entidad no entrega la unidad terminada de acuerdo con los términos contractuales. También se exige a los compradores que realicen anticipos entre el momento del acuerdo inicial y la terminación del contrato. El resto del importe del precio de compra se paga a la terminación del contrato, cuando los compradores obtienen la posesión de su unidad. Los compradores solo pueden especificar variaciones menores del diseño básico pero no pueden especificar o alterar elementos de estructura importantes del diseño de su unidad.

Los acuerdos son contratos a término que proporciona al comprador un activo en la forma de un derecho a adquirir, usar y vender el inmueble terminado en una fecha posterior y una obligación de pagar el precio de compra de acuerdo con sus condiciones. La Compañía mantiene el control, los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del trabajo en proceso en su estado actual hasta que el inmueble terminado sea transferido.

Las existencias se valoran al menor entre el costo de adquisición o el valor neto realizable. El valor neto realizable equivale al precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta. Los gastos financieros no se capitalizan.

Los costos de ventas comprende el costo de los inventarios vendidos, que incluyen todos los costos derivados de la adquisición, así como otros costos relacionados con la construcción de los inmuebles, necesarios para su venta.

2.8 Obligaciones laborales

(a) Beneficios a corto plazo

Se presentan en el rubro beneficios adquiridos a corto plazo y son principalmente los siguientes:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de la utilidad contable anual, antes del impuesto a la renta, de la Compañía en un 15%. Se registra con cargo a resultados integrales y se presenta como parte de los gastos administrativos.
- (ii) Vacaciones: Se registra en los gastos de administración, el valor correspondiente a las vacaciones del personal en la medida en que se devengan.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Son reconocidos en los resultados integrales en la medida en que se devengan, se provisionan y cancelan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

- (i) Provisiones de jubilación patronal y desahucio: De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal. Adicionalmente, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Administración de la Compañía, no ha considerado realizar una provisión para jubilación patronal y desahucio. Esta se determina, utilizando el costo de tales beneficios mediante el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados se deben reconocer de manera inmediata.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

- (ii) Beneficios por terminación: Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

2.9 Impuesto a la renta corriente

El gasto por el impuesto sobre ganancias es el importe agregado incluido en la determinación de la ganancia neta para el periodo con respecto a los impuestos corrientes.

- (ii) Impuesto a la renta corriente: La provisión del impuesto a la renta se calcula aplicando la tarifa aplicable a las utilidades gravables y se cargan en los resultados del año en que se devengan.

2.10 Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando surge una obligación presente (legal o implícita), derivada de un hecho anterior, cuando es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación y se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.11 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen, cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- (a) La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
- (b) La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- (c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- (e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

2.12 Gastos

Los gastos se cargan en los resultados a medida que se incurren, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

2.13 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por ellos.

2.14 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES ADOPTADOS POR LA COMPAÑÍA

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de activos.-

Al cierre contable de cada ejercicio, o en cuando sea necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. Cuando exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperación de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Para determinar si los activos han sufrido deterioro, se debe calcular el valor en uso de las unidades generadoras de efectivo, calculando el valor presente de los flujos de efectivo futuros de las unidades generadoras de efectivo aplicando una tasa de descuento apropiada. Cuando el valor en libros neto sea mayor al valor recuperable, se registra una provisión por deterioro por la diferencia con cargo a los resultados.

Si las pérdidas por deterioro fueron reconocidas en periodos anteriores, éstas son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable, aumentando el valor del activo con crédito a los resultados, el monto límite es el valor en libros antes de haberse reconocido cualquier pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO

El efectivo principalmente se encuentra depositado en instituciones financieras, un detalle se presenta a continuación:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
Caja	643	2,942
Bancos	187,051	81,814
	<u>187,694</u>	<u>84,756</u>

5. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del año 2012, corresponden a dos pólizas de acumulación por US\$25,000 y US\$26,000, estas generan el 4.25% y 3.75% de interés anual, estas fueron pre-canceladas en el mes de septiembre 2013 y estuvieron en garantía de construcción en el Municipio de la ciudad de Quito.

6. CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Compañía relacionada - Incogres S. A.	545,750	86,000
Anticipos a proveedores	115,573	
Otras cuentas	<u>117</u>	<u>821</u>
	<u>661,440</u>	<u>86,821</u>

7. INVENTARIOS

La Compañía ha desarrollado un proyecto de propiedad inmobiliaria residencial, un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Terreno	88,747	169,777
Materiales, servicios, mano de obra y otros	<u>1,167,174</u>	<u>1,295,313</u>
	<u>1,255,921</u>	<u>1,465,090</u>

8. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a un crédito con el Banco de la Producción Panamá por US\$80,000, con una tasa de interés del 7.25% anual, con un plazo de 270 días y con vencimiento final en marzo de 2014, se incluye devengados por US\$3,383. Para el año 2012, incluye un crédito con Banco de la Producción Panamá por US\$80,000, con una tasa de interés del 7.25% anual, con un plazo de 270 días y con vencimiento final en enero de 2013, incluye devengados por US\$2,916.

9. CUENTAS POR PAGAR

En este rubro se presentan principalmente, depósitos iniciales y anticipos de clientes por la compra de bienes, los cuales son liquidados y registrados como ingresos cuando el bien ha sido terminado, un detalle de esta cuenta se presenta a continuación:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
Anticipos de clientes	1,435,946	945,679
Otras cuentas por pagar	540	15,652
	<u>1,436,486</u>	<u>961,331</u>

10. PARTES VINCULADAS

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
Fabián Muñoz	109,000	
Lionel Court	93,230	50,000
Marcelo Soto V	79,500	19,500
Carlos Greene	79,500	50,000
Andrés Court	9,725	9,725
Javier Court	9,725	9,725
Sandra Greene	6,469	6,469
Gizella Greene	6,469	6,469
Natalia Greene	6,469	6,469
Calims		<u>315,718</u>
	<u>400,087</u>	<u>474,075</u>

Estos valores no generan intereses *

11. BENEFICIOS ADQUIRIDOS A CORTO PLAZO

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(En U.S. dólares)	
Participación a trabajadores	8,315	5,040
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	5,044	4,752
Beneficios sociales	<u>5,018</u>	<u>6,311</u>
	<u>18,377</u>	<u>16,103</u>

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- ✓ Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- ✓ Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

12.5 Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2009 al 2013, aún están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades tributarias.

12.6 Dividendos

A partir del año 2010, los dividendos en efectivo que se paguen a personas naturales residentes en el país y sociedades domiciliadas en paraísos fiscales sobre las utilidades declaradas causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va de 1% al 10% adicional.

12.7 Determinación del anticipo del impuesto a la renta

A partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, y comparar este valor de anticipo, con el valor del impuesto a la renta. El valor mayor constituirá pago definitivo del impuesto a la renta causado y debe presentarse en los resultados de año.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

9.1 Gestión de riesgos financieros

Por el tipo de actividades que lleva a cabo Inmoburgos S. A., está expuesta a una serie de riesgos financieros, que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La identificación, evaluación y cobertura de los riesgos financieros es responsabilidad de la Gerencia General, a continuación se presenta los riesgos que enfrenta la Compañía y, una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Compañía para mitigar tales riesgos, si es el caso.

a) Riesgo de crédito

Inmoburgos S. A., está expuesto al riesgo de crédito en la medida que tanto los clientes o bien la parte contraria no realicen sus cometidos en relación a los instrumentos financieros.

La compañía tiene establecidas políticas para evitar concentraciones del riesgo de crédito y asegurar que sea limitado. Los servicios prestados se realizan a clientes con un buen historial de crédito. Las operaciones de caja y derivados se limitan a instituciones financieras calificadas con alto crédito financiero.

b) Riesgo de liquidez

La política de la Compañía es mantener tesorería y activos financieros líquidos equivalentes en cualquier momento y tener fondos disponibles para poder cumplir sus compromisos futuros. Esta premisa está asegurada por la cantidad de caja y activos líquidos equivalentes y por las líneas de crédito disponibles sin utilizar.

c) Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

14. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Carlos Greene	77,145	77,145
Lionel Court	77,145	77,145
Marcelo Soto V	<u>77,145</u>	<u>77,145</u>
	<u>231,344</u>	<u>231,344</u>

15. BENEFICIOS DEFINIDOS POST - EMPLEO

Un resumen de los costos definidos pos-empleo otros, que mantiene la Compañía al cierre son los siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Jubilación patronal	3,538	846
Desahucio	<u>1,929</u>	<u>45</u>
	<u>5,467</u>	<u>891</u>

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el desahucio, las disposiciones del Código del Trabajo contemplan que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. La compañía registra una provisión basada en un estudio actuarial elaborado por un profesional independiente.

Los movimientos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio, fueron como sigue:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio (en US dólares)</u>	<u>Total</u>
Valor en libros al 1 de enero del 2012	846	45	891
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	846	45	891
Provisión del año	2,692	1,884	4,576
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	3,538	1,929	5,467

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital social de la Compañía está representado por 16,200 acciones nominativas con un valor unitario de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

17. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Los saldos de estas cuentas están a disposición de los accionistas de la Compañía y pueden ser utilizados para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re-liquidación de impuestos.

19. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión del informe de los auditores independientes (Mayo 16, 2014), en opinión de la Gerencia no se han producido operaciones importantes que pudieran tener un efecto en los estados financieros adjuntos.