



Félix Montalvo & Asociados
Felmon Cía. Ltda.



ARAMA S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

Estados Financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estados de Situación Financiera	3 - 4
Estados de Resultados Integral	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 29

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
Compañía	-	Arama S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

ARAMA S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ARAMA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a 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 si las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración 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 auditoría.

Opinión

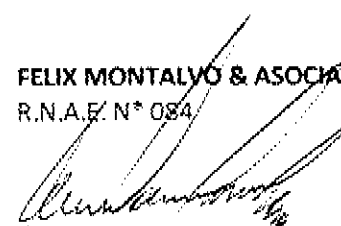
4. En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **ARAMA S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención que los estados financieros de **ARAMA S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha, emitimos nuestro informe de auditoría sin salvedades con fecha 1 de abril de 2013.

Quito, 4 de abril de 2014

FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.
R.N.A.E. N° 084



Lcdo. Leonardo Montalvo M.
GERENTE
CPA. N° 20.961

ARAMA S.A.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	236.182,64	767.533,38
Cuentas por Cobrar Clientes	6	46.180,89	36.242,43
Otras Cuentas por Cobrar	6	34.617,14	33.813,35
Otros Activos		10.490,47	13.287,05
Inventarios	7	6'996.840,41	7'754.149,37
Activos por Impuestos Corrientes	8	47.370,86	43.998,64
Total Activo Corriente		7'371.682,41	8'649.024,22
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo Neto	9	66.731,50	81.366,26
Total Activos no Corrientes		66.731,50	81.366,26
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS			
Activos por Impuestos Diferidos	10	3.889,83	3.889,83
Total Otros Activos		3.889,83	3.889,83
TOTAL ACTIVOS		7'442.303,74	8'734.280,31

ARAMA S.A.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	2'756.209,00	3'048.115,22
Cuentas Comerciales por Pagar		139.768,50	142.467,98
Pasivos por Impuestos Corrientes	12	45.192,94	26.717,48
Provisiones	13	66.062,61	58.888,03
Anticipos Clientes	14	266.053,18	1'347.778,98
Total Pasivos Corrientes		3'273.286,23	4'623.967,69
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras	15	546.673,11	0,00
Préstamos Accionistas	16	59.419,37	2'349.691,72
Anticipos Clientes	17	430.240,32	363.821,42
Prestamos de Terceros		0,00	581.484,74
Obligaciones por Beneficios Definidos	18	46.471,00	45.359,00
Pasivos por Impuestos Diferidos	19	24.528,50	45.024,85
Total Pasivos no Corrientes		1'107.332,30	3'385.381,73
TOTAL PASIVOS		4'380.618,53	8'009.349,42
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	20	1.000,00	1.000,00
Reserva Legal	21	1.053,16	1.053,16
Aportes Futuras Capitalizaciones	22	2'286.662,49	0,00
Utilidades Retenidas	23	772.969,56	722.877,73
TOTAL PATRIMONIO		3'061.685,21	724.930,89
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7'442.303,74	8'734.280,31

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera



ING. ENRIQUE PATIÑO
GERENTE GENERAL



DRA. ENISE TUQUERES
CONTADOR GENERAL

ARAMA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>INGRESOS OPERACIONALES:</u>			
Venta Inmuebles	24	2'698.742,79	1'926.398,87
Otros Ingresos		19,72	60.765,57
Total Ingresos		2'698.762,51	1'987.164,44
<u>EGRESOS OPERACIONALES</u>			
Costos de Construcción	25	1'944.409,74	1'438.969,74
Gastos de Administración		555.765,39	384.905,17
Gastos Financieros		96.003,40	19.969,23
Otros Gastos no Operacionales		16.701,74	11.250,78
Total Costos y Gastos		(2'612.880,27)	(1'855.094,92)
Utilidad Antes de Participación			
Trabajadores e Impuestos		85.882,24	132.069,52
MENOS:			
Provisiones 15%Trabajadores			
15% Participación Trabajadores		12.882,34	19.810,43
Suman		12.882,34	19.810,43
Ganancia Antes de Impuestos			
(-) Impuesto Renta		43.404,42	19.114,47
(+) Ingresos por Impuesto Diferido		20.496,35	7.081,81
Suman		(22.908,07)	(26.196,28)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		50.091,83	86.062,81

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral



ING. ENRIQUE PATIÑO
GERENTE GENERAL



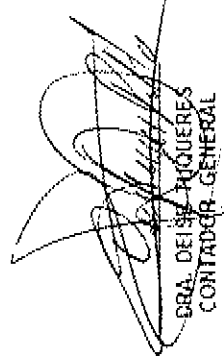
DORA LETICIA YAGÜES
CONTADOR GENERAL

ARAMA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUT.CAPIT.	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.000,00	1'513.731,67	1.053,16	636.814,92	2'152.599,75
UTILIDAD NETA				86.062,81	86.062,81
TRANSFERENCIA APORTES FUT.CAPITAL.		(1'513.731,67)			(1'513.731,67)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.000,00	0,00	1.053,16	722.877,73	724.930,89
UTILIDAD NETA	0,00	0,00	0,00	50.091,83	50.091,83
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	0,00	2'286.662,49	0,00	0,00	2'286.662,49
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1.000,00	2'286.662,49	1.053,16	772.969,56	3'061.685,21

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros


JHG. ENRIQUE PATRÍO
 GERENTE GENERAL


DRA. DEISI PRIQUERES
 CONTADOR GENERAL

ARAMA S.A.


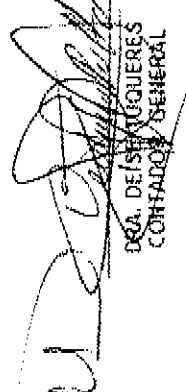
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	2013	2012
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación		
Clases de Cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	1'622.309,83	1'908.445,35
Otros cobros por actividades de operación	753.132,95	0,00
Total de Cobros por actividades de operación	2'375.442,78	1'908.445,35
Clases de Pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(1'918.324,72)	(1'592.711,02)
Pagos a y por cuenta de empleados	(626.108,90)	(306.712,29)
Otros recibidos de clientes	0,00	225.510,34
Otros pagos por actividades de operación	(7.526,09)	77.686,04
Intereses pagados	0,00	(148.111,18)
Intereses recibidos	19,72	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	20.496,35	0,00
Total de Pagos por actividades de operación	(2'531.443,64)	(1'744.338,11)
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
Adquisiciones de Propiedad, Pianta y Equipo	(7.732,46)	1.121,07
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	(7.732,46)	1.121,07
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
Aporte en efectivo por aumento de Capital	2'286.662,49	0,00
Préstamo de Socios	0,00	771.999,42
Pago de préstamos	(2'362.373,69)	(374.177,03)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(291.906,22)	0,00
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	(367.617,42)	397.822,39
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(531.350,74)	563.050,70
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	767.533,38	204.482,68
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	236.182,64	767.533,38

ARAMA S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	106.378,59	86.062,81
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	22.367,22	15.079,74
Ajustes por gastos en provisiones	93.372,42	0,00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0,00	3.969,81
TOTAL AJUSTES	115.739,64	19.049,55
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(9.938,46)	(17.953,52)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	0,00	23.429,80
(Incremento) disminución en anticipo de proveedores	2.796,58	84.464,23
(Incremento) disminución en inventarios	757.308,96	(255.993,65)
(Incremento) disminución en otros activos	(4.176,01)	(3.568,56)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(2.699,48)	13.657,83
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	8.288,18	(9.047,48)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(44.089,89)	(1.504,11)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(1'066.494,50)	225.510,34
Incremento (disminución) en otros pasivos	(19.114,47)	0,00
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	(378.119,09)	58.994,88
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(156.000,86)	164.107,24



 ING. ENRIQUE PATIÑO
 GERENTE GENERAL
 DCA. DE STATUQUERES
 CONTADOR GENERAL

ARAMA S.A.

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

1.- INFORMACION GENERAL

La Compañía **ARAMA S.A.**, está constituida en la República del Ecuador, el 25 de julio de 1995, y su objeto principal es la, importación, exportación y comercialización de toda clase de bienes de libre comercio, tradicionales o no, igualmente podrá ejercer la actividad inmobiliaria en lo que se refiere a la compra, venta, permuta, corretaje, agenciamiento, arrendamiento, anticresis y administración de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

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

Los estados financieros de **ARAMA S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyen los efectos de adopción a NIIF sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las *Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre de 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, 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 contables críticos se detallan en la Nota 4.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de **ARAMA S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **ARAMA S.A.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e 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 por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.5 Inventarios

Comprenden materiales y construcciones en curso.

Estos inventarios son registrados al costo promedio de adquisición en el caso de materiales y construcciones en curso se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos a excepción de vehículos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo y Maquinaria	12
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo Electrónico y Software	3
Vehículos	5

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación, excepto para vehículos.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 500,00

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

2.9 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

2.10 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2013 con una tasa del 22%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del ejercicio.

2.11.2 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren

2.12 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de las ventas de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

2.13 Costos y gastos

Se registran en cuentas de activos y se transfiere al costo en base a porcentajes de obra.

2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

La compañía evaluará la aplicación en el 2014 de las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) nuevas que se encuentran emitidas pero aún no están vigentes.

Nueva Normas	Fecha de aplicación efectiva
Nueva Interpretación 21 Gravámenes	01 de enero de 2014
Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación efectiva
NIIF2- Pagos basados en acciones (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 3- Combinaciones de negocios (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 7- Revelaciones adicionales de contabilidad de coberturas relacionadas con el capítulo contabilidad de coberturas en la NIIF 9 (Enmienda)	1 de enero de 2017
NIIF 8- Segmentos de operación (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 9- Instrumentos Financieros (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 13- Medición del valor razonable (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 16- Propiedades, planta y equipos (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 19- Beneficios a los empleados (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 24- Revelación de partes relacionadas (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 32- Instrumentos financieros (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIC 36- Deterioro del valor de los activos (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIC 39- Instrumentos financieros, reconocimiento y medición (Enmienda relacionada con capítulo de contabilidad de coberturas NIIF 9)	1 de enero de 2017
NIC 40- Propiedades de inversión (Enmienda)	1 de julio de 2014

La administración, estima que la adopción de las normas, enmiendas y mejoras, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de **ARAMA S.A.**, en el periodo de su aplicación inicial.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que 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 recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante los años 2013 y 2012, **ARAMA S.A.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devenguen intereses y los depósitos en bancos.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias, comercios y áreas geográficas. La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente y el saldo de cuentas por cobrar.

4.3 Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Gerente General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2013.

4.4 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relacionada principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Caja General	22.575,75	75.925,86
Caja Chica Obra	1.999,99	1.000,00
Caja Chica Administración	5.582,11	9.515,89
Banco Pacifico	0,00	66.724,05
Mutualista Pichincha	12,22	12,22
Pacific National Bank	0,00	15.908,63
Banco Morgan Stanley	997,85	394.810,72
Banco Pichincha Panamá	205.014,72	203.636,01
Total	236.182,64	767.533,38

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Cuentas por cobrar comerciales</i>		
Clientes locales	61.996,75	52.058,29
Costo Amortizado	(2.006,47)	(2.006,47)
Provisión para cuentas incobrables	(13.809,39)	(13.809,39)
Total	<u>46.180,89</u>	<u>36.242,43</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Empleados	9.353,24	9.221,17
Anticipo Proveedores	22.094,76	21.423,04
Costo Amortizado	(1.096,44)	(1.096,44)
Otros	4.265,58	4.265,58
Total	<u>34.617,14</u>	<u>33.813,35</u>

Al 31 de diciembre del 2013, clientes locales representan saldos por cobrar por ventas de departamentos.

7. INVENTARIOS

Incluye lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
MATERIALES	<u>179.910,30</u>	<u>176.257,32</u>
<i>PROYECTO EL BOSQUE Y JARDIN REAL</i>		
Materiales	2'991.751,20	3'481.990,34
Mano de Obra	787.874,62	970.057,71
Costos Indirectos	735.456,47	844.311,14
Gastos Generales y Administración	2'301.847,82	2'281.532,86
Total	<u>6'816.930,11</u>	<u>7'577.892,05</u>
Suman	<u>6'996.840,41</u>	<u>7'754.149,37</u>

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde al anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio económico 2013.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Costo	260.440,73	253.615,06
Depreciación acumulada	<u>(193.709,23)</u>	<u>(172.248,80)</u>
Total	66.731,50	81.366,26
 Clasificación		
Equipo y Maquinaria	139.236,25	139.236,25
Muebles y Enseres	20.442,66	17.738,42
Equipo de Oficina	6.103,58	2.532,15
Equipo Electrónico	32.812,45	32.262,45
Vehículos	<u>61.845,79</u>	<u>61.845,79</u>
Total	<u>260.440,73</u>	<u>253.615,06</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

Costo	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina	Equipo Electrónico y Software	Vehículos	Total
Saldo enero 1, 2012	139,236,25	16,871,42	2,532,15	28,432,77	61,845,79	248,918,38
Adquisiciones	0,00	867,00	0,00	3,829,68	0,00	4,696,68
Saldo diciembre 31, 2012	139,236,25	17,738,42	2,532,15	32,262,45	61,845,79	253,615,06
Adquisiciones	0,00	2,704,24	3,571,43	550,00	0,00	6,825,67
Saldo diciembre 31, 2013	139,236,25	20,442,66	6,103,58	32,812,45	61,845,79	260,440,73

Depreciación acumulada

	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina	Equipo Electrónico y Software	Vehículos	Total
Saldo enero 1, 2012	95.230,04	11.273,43	1.089,14	27.187,52	16.571,18	151.351,31
Depreciación del año	9.084,07	1.581,03	195,00	1.378,99	8.658,40	20.897,49
Saldo diciembre 31, 2012	104.314,11	12.854,46	1.284,14	28.566,51	25.229,58	172.248,80
Depreciación del año	9.084,06	1.758,36	552,11	1.407,50	8.658,40	21.460,43
Saldo diciembre 31, 2013	113.398,17	14.612,82	1.836,25	29.974,01	33.887,98	193.709,23

**Total Propiedades, Planta y
Equipo**

66.731,50

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Cuentas por Cobrar	3.276,08	3.276,08
Otras Cuentas por Cobrar	613,75	613,75
Saldo al final del año	<u>3.889,83</u>	<u>3.889,83</u>

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. Al 31 de diciembre de 2013, la compañía no mantiene pérdidas fiscales.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantías y está compuesto por las siguientes obligaciones:

		<i>Diciembre 31,</i>	
		2013	2012
INSTITUCION	OPERACION		
Banco Pichincha ⁽¹⁾	OP 47345782	0,00	200.000,00
Banco Rumiñahui	OP 389943-00	0,00	600.000,00
Banco Rumiñahui	OP 415271-00	0,00	600.000,00
Corporación Financiera ⁽²⁾	OP 10353959	546.673,12	1'609.959,99
Diners		13.640,56	9.927,16
Banco Rumiñahui ⁽¹⁾	OP 40062052	1'000.000,00	0,00
Banco Pichincha	OP 136364505	200.000,00	0,00
Banco Pichincha ⁽¹⁾	OP 194321600	450.000,00	0,00
Banco Pichincha ⁽¹⁾	OP 190378900	350.000,00	0,00
Sobregiro Banco Pacífico		69.918,51	0,00
Sobregiro Banco Pichincha		56.147,76	25.154,44
Sobregiro Banco Rumiñahui		69.829,05	3.073,63
TOTAL		<u>2'756.209,00</u>	<u>3'048.115,22</u>

⁽¹⁾ Los intereses por los préstamos concedidos están pactados a una tasa anual que oscila entre el 8.9298% y el 9.8228%, con vencimientos entre febrero y septiembre de 2014.

⁽²⁾ Corresponde a la porción corriente de un préstamo a largo plazo concedido en enero de 2011 a una tasa de interés del 8.9298%.

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto Renta Personal	516,51	2.648,70
Impuesto Renta Compañía	43.404,42	19.114,47
Retenciones en la Fuente	498,81	2.029,07
Retenciones Iva	773,20	2.925,24
<i>Total</i>	<u>45.192,94</u>	<u>26.717,48</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del Impuesto a la Renta se realizó la siguiente conciliación tributaria.

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	85.882,24	124.987,71
(-) 15% Trabajadores	(12.882,34)	(19.810,43)
(-) Costo Amortizado Anticipo Clientes ing.exentos	0,00	(55.836,64)
(+) 15% Trabajadores Ingresos Exentos	0,00	8.375,50
(+) Costo Amortizado Anticipo Clientes Corto Plazo	51.187,60	14.776,66
(+) Costo Amortizado Préstamos Accionistas	37.289,71	0,00
(+) Gastos no Deducibles	35.815,62	28.417,70
(-) Deducción Discapacitados	0,00	(17.804,18)
Base Imponible	<u>197.292,83</u>	<u>83.106,32</u>
Impuesto a la Renta	<u>43.404,42</u>	<u>19.114,47</u>

13. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Participación trabajadores	12.882,34	19.810,43
Sueldos por Pagar	7.331,91	14.245,01
Décimo Tercer Sueldo	3.926,87	1.927,53
Décimo Cuarto Sueldo	6.477,23	4.039,36
Vacaciones	13.912,54	8.873,87
Credi Flash	2.638,16	1.047,74
Otros	1.000,00	1.000,00
Bonificaciones por Pagar	5.000,00	0,00
less por Pagar	<u>12.893,56</u>	<u>7.944,09</u>
Total	<u>66.062,61</u>	<u>58.888,03</u>

14. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Anticipos Clientes	278.642,90	1'411.556,30
Costo Amortizado	<u>(12.589,72)</u>	<u>(63.777,32)</u>
Saldo al final del año	<u>266.053,18</u>	<u>1'347.778,98</u>

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Corresponde a la obligación 0010353959 contraída con la Corporación Financiera Nacional con vencimiento en junio de 2014. Este valor debía registrarse en la contabilidad en una obligación a corto plazo, por lo cual se debe a transferir en el 2014 a un pasivo financiero corriente.

Cabe indicar que la administración de la compañía se encuentra tramitando con la mencionada Institución Financiera el refinanciamiento de esta obligación para ser cancelada en el año 2015

16. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Se descompone de la siguiente manera:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Patino Enrique	61.062,33	2'320.816,60
Icaza Margarita	0,00	67.807,79
Costo Amortizado	<u>(1.642,96)</u>	<u>(38.932,67)</u>
Saldo al final del año	<u>59.419,37</u>	<u>2'349.691,72</u>

17. ANTICIPOS CLIENTES LARGO PLAZO

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Anticipos Clientes	476.701,25	410.282,35
Costo Amortizado	<u>(46.460,93)</u>	<u>(46.460,93)</u>
Saldo al final del año	<u>430.240,32</u>	<u>363.821,42</u>

18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Jubilación Patronal	29.161,00	26.078,00
Bonificación por Desahucio	<u>17.310,00</u>	<u>19.281,00</u>
Saldo al final del año	<u>46.471,00</u>	<u>45.359,00</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del 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.

Beneficios por desahucio.– De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

De acuerdo con la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y bonificación desahucio corresponden por sus características a un beneficio post-empleo consistente en una prestación definida. En el estudio actuarial se utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor actual de sus obligaciones por prestaciones definidas.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Saldo al inicio del año	45.359,00	48.471,00
Provisión del año	<u>1.112,00</u>	<u>(3.112,00)</u>
Saldo al final del año	<u>46.471,00</u>	<u>45.359,00</u>

19. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de los pasivos por Impuestos Diferidos es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Propiedad, Planta y Equipo	10.533,17	10.533,17
Anticipos de Clientes Corto Plazo	2.931,43	14.851,15
Préstamos de Accionistas	377,88	8.954,51
Anticipos de Clientes Largo Plazo	<u>10.686,02</u>	<u>10.686,02</u>
Saldo al final del año	<u>24.528,50</u>	<u>45.024,85</u>

20. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de US \$ 1.000,00, dividido en un mil (1.000) acciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

21. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. En el presente ejercicio no se apropia valor alguno, por cuanto esta reserva alcanzo el 50% del capital social de la compañía.

22. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a aportes realizados por los accionistas Ing. Enrique Patiño por US \$ 1'916.662,49 y US \$ 370.000,00 que corresponde a Margarita Icaza.

Según Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de Arama S.A., realizada el 30 de diciembre de 2013 autoriza al Gerente de la Compañía Ing. Enrique Patiño A. realizar un incremento de capital en el año 2014 a nombre del Ing. Enrique Patiño por US \$ 1'916.662,49 y Margarita Icaza por US \$ 370.000,00.

23. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Utilidades retenidas-distribuible	536.041,93	485.950,10
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	151.042,84	151.042,84
Reservas de capital	85.884,79	85.884,79
Total	<u>772.969,56</u>	<u>722.877,73</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

24. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31</i>	
	2013	2012
Ventas de Bienes Inmuebles	2'698.742,79	1'926.398,87
Otros Ingresos	19,72	60.765,57
Total	2'698.762,51	1'987.164,44

25. COSTOS DE CONSTRUCCION

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2013	2012
Materiales	978.745,70	845.613,87
Mano de Obra	351.088,73	235.670,74
Costos Indirectos	614.575,31	357.685,13
Total	1'944.409,74	1'438.969,74

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue el 36.04% del total de Construcciones en Curso del Proyecto Bosque Real durante 2013.

26. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON RELACIONADAS

Las transacciones con compañías relacionadas se las han hecho con la empresa Bompaisa S.A., siendo compras de bienes por US \$ 2.846,42.

27. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, abril 4 de 2014, según se indica en la Nota 15 del presente informe la Corporación Financiera Nacional según Operación No. 0010496622 de enero 6 de 2014 procede a refinanciar el valor de US \$ 546.673,11 con vencimiento en Enero de 2015, a una tasa de interés del 8,9298%.

28. SITUACION TRIBUTARIA

Los estados de situación financiera de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), a partir del año 2010.