

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**

## **INDICE**

Estados Financieros

Información General

Principales Políticas Contables

Notas a los Estados Financieros

---

### Abreviaturas usadas:

USD.	Dólar de los Estados Unidos de América
BCE	Banco Central del Ecuador
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad

---

[Escriba aquí]

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	56.146,71	6.216,70
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	30.321,00	38.500,00
Otras cuentas por cobrar	5	614.300,00	17.817,52
Impuestos y gastos anticipados	6	4.665,95	3.140,80
Otros activos corrientes	7	14.038,38	25.550,00
<b>Total activos corrientes</b>		<b>719.472,04</b>	<b>91.225,02</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
Terreno		70.503,16	274.875,13
Edificios- Oficinas		103.746,53	401.242,46
Vehículos		9.408,10	9.408,10
Mobiliario y equipo de oficina		4.610,29	3.572,09
(-) Depreciación acumulada		(30.212,80)	(47.858,27)
<b>Total propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>8</b>	<b>158.055,28</b>	<b>641.239,51</b>
Activos no corrientes	9	103.500,00	26.812,50
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>103.500,00</b>	<b>26.812,50</b>
<b>Total activos</b>		<b>981.027,32</b>	<b>759.277,03</b>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas complementarias a los estados financieros.

[Escriba aquí]

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales	10	1.080,00	6.147,79
Provisiones varias trabajadores	11	318,04	243,38
15% participación trabajadores	12	1.207,17	-
Obligaciones fiscales	13	788,78	2.174,97
Obligaciones con IESS	14	205,11	188,34
Cuentas por pagar	15	511.000,00	2.000,00
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>514.599,10</b>	<b>10.754,48</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos de socios	16	237.323,68	189.673,42
Otros préstamos	17	-	320.000,00
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>237.323,68</b>	<b>509.673,42</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>751.922,78</b>	<b>520.427,90</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social		500,00	500,00
Aporte Futuras Capitalizaciones		63.000,00	63.000,00
Reserva legal		253,71	253,71
Reservas por valuación		139.240,00	139.240,00
Resultados acumulados		26.110,83	35.855,42
<b>Total patrimonio</b>	18	<b>229.104,54</b>	<b>238.849,13</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>981.027,32</b>	<b>759.277,03</b>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas complementarias a los estados financieros.

[Escriba aquí]

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Ingresos</b>			
<b>Ingresos ordinarios</b>			
Honorarios por servicios		29.759,39	47.000,00
<b>Total de ingresos ordinarios</b>		<u>29.759,39</u>	<u>47.000,00</u>
<b>Ganancia bruta</b>		<b>29.759,39</b>	<b>47.000,00</b>
<b>Otros Ingresos</b>			
Ingresos financieros		1.510,40	-
Otros ingresos		68.184,22	1.812,50
<b>Gastos</b>			
Administración	19	(86.496,13)	(51.113,69)
Gastos financieros		(4.910,10)	(336,86)
<b>Ganancia antes part. trab. e impuestos</b>		<b>8.047,78</b>	<b>(2.638,05)</b>
Participación a trabajadores		(1.207,17)	-
<b>Ganancia antes de part. trab. e impuestos</b>		<b>6.840,61</b>	<b>(2.638,05)</b>
Impuesto a la renta corriente	13	(3.455,83)	(1.152,65)
<b>Ganancia (pérdida) neta del periodo</b>		<u><b>3.384,78</b></u>	<u><b>(3.790,70)</b></u>
<b>Otro resultado integral</b>			
Componente del otro resultado integral		-	-
<b>Resultado integral del año</b>		<u><b>3.384,78</b></u>	<u><b>(3.790,70)</b></u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas complementarias a los estados financieros.

[Escriba aquí]

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	RESULTADOS ACUMULADOS								
	Capital Social	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva por valuación	Ganancias Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Resultados acumulados adopción NIIFs	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>500,00</b>	<b>63.000,00</b>	<b>253,71</b>	<b>139.240,00</b>	<b>6.248,83</b>	<b>(14.453,01)</b>	<b>46.907,41</b>	<b>(1.078,85)</b>	<b>240.618,09</b>
Transferencia por NIIFs							2.676,02		2.676,02
Transferencia						(1.078,85)		1.078,85	-
Ajuste anticipo mínimo año 2011						(654,28)			(654,28)
Resultado integral del año, ganancia (pérdida)								(3.790,70)	(3.790,70)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>500,00</b>	<b>63.000,00</b>	<b>253,71</b>	<b>139.240,00</b>	<b>6.248,83</b>	<b>(16.186,14)</b>	<b>49.583,43</b>	<b>(3.790,70)</b>	<b>238.849,13</b>
Transferencia						(3.790,70)		3.790,70	-
Ajuste NIIFS							(13.129,37)		(13.129,37)
Resultado integral del año, ganancia (pérdida)								3.384,78	3.384,78
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>500,00</b>	<b>63.000,00</b>	<b>253,71</b>	<b>139.240,00</b>	<b>6.248,83</b>	<b>(19.976,84)</b>	<b>36.454,06</b>	<b>3.384,78</b>	<b>229.104,54</b>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas complementarias a los estados financieros

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación:</b>		
<b>Ingresos</b>		
Cobranzas a clientes	567.938,39	63.608,00
Intereses ganados	3.322,90	1.812,50
Otros cobros en efectivo	12.935,57	-
<b>Desembolsos (-)</b>		
Pago proveedores	(66.367,86)	(25.563,44)
Pago de remuneración y beneficios sociales	(15.043,57)	(13.810,08)
Pago de Impuesto a la Renta	(3.141,22)	(1.660,00)
Pago de Intereses	(4.910,14)	(336,86)
Otros pagos en efectivo	(608.000,00)	(3.101,14)
<b>Efectivo Neto proveniente de Actividades de Operación</b>	<b>(113.265,93)</b>	<b>20.948,98</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>		
<b>Ingresos</b>		
Venta de propiedad, planta y equipo	80.000,00	-
Otros de inversión	25.000,00	-
<b>Desembolsos</b>		
Pagos por compra de propiedad, planta y equipo	(25.047,89)	(492.515,68)
Inversión Hidropilaló	(100.800,00)	
<b>Efectivo Neto proveniente de Actividades de Inversión</b>	<b>(20.847,89)</b>	<b>(492.515,68)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
<b>Ingresos</b>		
Préstamos de socios	184.043,83	156.775,50
Préstamos de terceros	-	320.000,00
<b>Desembolsos</b>		
Préstamos bancarios	-	-
Préstamos socios	-	-
<b>Efectivo Neto proveniente de Actividades de Financiamiento</b>	<b>184.043,83</b>	<b>476.775,50</b>
<b>Caja y equivalentes de efectivo:</b>		
<b>Aumento (disminución) neta durante el año</b>	<b>49.930,01</b>	<b>5.208,80</b>
<b>Caja y equivalentes de efectivo a inicios de año</b>	<b>6.216,70</b>	<b>1.007,90</b>
<b>Caja y equivalentes de efectivo a final de año</b>	<b>56.146,71</b>	<b>6.216,70</b>

---

Ver políticas de contabilidad significativas y notas complementarias a los estados financieros.

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo  
 neto utilizado en actividades de operación**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Resultado integral total</b>	3.384,78	(3.790,70)
<b>Ajustes por partida distintas al efectivo:</b>		
Depreciaciones del periodo	13.286,97	5.457,59
Utilidad en venta de activo fijo	(68.184,22)	-
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar comerciales	38.179,00	16.608,00
(Aumento) Disminución en otras cuentas por cobrar	(608.415,81)	(1.423,95)
(Aumento) Disminución en otros activos	13.638,73	(1.432,37)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	(5.067,79)	6.137,79
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	-	(752,17)
Aumento (Disminución) en obligaciones fiscales e IESS	(1.369,42)	165,41
Aumento (Disminución) en beneficios a empleados	1.281,83	(20,62)
Aumento (Disminución) en anticipo de clientes	500.000,00	-
<b>Efecto neto provisto en actividades de operación</b>	<b>(113.265,93)</b>	<b>20.948,98</b>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas complementarias a los estados financieros.

**INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF para PYMES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(EXPRESADO EN DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

---

**NOTA 1      INFORMACION GENERAL**

INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA. se constituyó al amparo de las Leyes Ecuatorianas como una compañía limitada, mediante Resolución No. 05. Q.I.J. 0482 del 01 de febrero del 2005, emitida por la Superintendencia de Compañías. Es una Compañía de nacionalidad ecuatoriana y tendrá su domicilio principal en la ciudad de Quito. Con fecha 11 de marzo del 2005 bajo el número 433 del Registro Mercantil, Tomo 136. El número de expediente en la Superintendencia de Compañías es el 153120.

La dirección comercial es la avenida de los Shyris No. 37-27 y Naciones Unidas. Edificio Silva Nuñez Piso 3 Oficina 301.

INMOBILIARIA MILETUS CIA. LTDA. es una compañía que se dedica a negocios inmobiliarios, especialmente a la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles .

Su registro de contribuyente en el Servicio de Rentas Internas es el No. 1 7 9 1 9 7 6 1 3 4 0 0 1.

**NOTA 2      RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Según lo requiere la Sección 3 de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES las políticas contables han sido diseñadas en función de dichas normas vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

El objetivo de los estados financieros de una pequeña o mediana empresa, es proporcionar información razonable sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo, en forma tal, que sea útil para la toma de decisiones económicas.

Los estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la Gerencia; dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos confiados a la misma.

**2.1      Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y 2012, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere que la administración efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluidas en los estados financieros y utilice su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de dichos estados financieros. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**2.2      Base contable de acumulación (o devengo)**

La Compañía elaboró sus estados financieros, excepto la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo), es decir, las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas.

### **2.3 Hipótesis de negocio en marcha**

Al preparar los estados financieros la gerencia de la compañía evaluó la capacidad que tiene para continuar en funcionamiento. Una empresa es un negocio en marcha salvo que la gerencia tenga la intención de liquidarla o de hacer cesar sus operaciones o cuando no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas. Al evaluar si la hipótesis de negocio en marcha resulta apropiada, la gerencia tendrá en cuenta toda la información disponible sobre el futuro, que deberá cubrir al menos los doce meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informa, sin limitarse a dicho período.

### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.5 Principios generales de reconocimiento y medición**

Los requerimientos para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos en esta NIIF para PYMES están basados en los principios generales que se derivan del Marco Conceptual para la preparación y presentación de los estados financieros del IASB y las NIIF completas.

### **2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo son disponibilidades de inmediato uso; y los equivalentes de efectivo son inversiones a corto de gran liquidez que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para depósitos de inversión u otros. Por lo tanto, una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo solo cuando tenga vencimiento próximo (como de tres meses o menos desde la fecha de adquisición).

Los sobregiros bancarios se consideran normalmente actividades de financiación similares a los préstamos. Sin embargo, si son reembolsables a petición de la otra parte y forman una parte integral de la gestión de efectivo de la Compañía, los sobregiros bancarios son componentes del efectivo y equivalentes al efectivo.

### **2.7 Activos y pasivos financieros**

La Compañía medirá los activos financieros básicos y los pasivos financieros básicos, según se definen en la Sección II Instrumentos Financieros Básicos, al costo amortizado menos el deterioro del valor excepto para las inversiones en acciones.

La Compañía, generalmente medirá todos los demás activos financieros y pasivos financieros al valor razonable, con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados, a menos que esta NIIF requiera o permita la medición conforme a otra base tal como el costo o el costo amortizado.

### **2.6 Activos no financieros**

La mayoría de los activos no financieros que la Compañía reconoció inicialmente al costo histórico, se medirán sobre otras bases, tales como:

- Propiedad, planta y equipo al importe menor entre el costo depreciado y el importe recuperable;
- Otros activos no financieros, reconocerá una pérdida por deterioro del valor para aquellos activos no financieros que están en uso o mantenidos para la venta;

Esta NIIF permite o requiere una medición al valor razonable para los siguientes tipos de activos no financieros:

- Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos medirá al valor razonable;
- Propiedades de inversión medirá al valor razonable;

## 2.8 Pasivos no financieros

La mayoría de los pasivos distintos de los pasivos financieros se medirán por la mejor estimación del importe que se requerirá para liquidar la obligación en la fecha sobre la que se informa.

## 2.9 OTRA INFORMACION A REVELAR

### 2.9.1 Propiedades, planta y equipo

Los activos de propiedad planta y equipo se encuentran valorizados a costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de valor. Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones en que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entienden que tiene una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

#### **A) Método de depreciación y vidas útiles**

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles a ser usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil(en años)</u>
Edificios	' 40
Muebles y Enseres	' 10
Vehículo	' 5

#### **B) Retiro o venta de propiedades, planta y equipo**

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

#### **C) Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de

unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

### **2.9.2 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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 comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 4 y 5.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, no se prevén efectos significativos sobre las actuales transacciones de la Compañía en lo referente a sus cuentas comerciales, debido a que sus plazos de cobro no serán mayores a 180 días, por lo tanto no deberán existir diferencias entre el valor nominal y el costo amortizado.

Las cuentas por cobrar comerciales de más de 120 días de antigüedad 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.

Para estas cuentas por cobrar comerciales, se debe incluir una provisión para reducir su valor al de probable realización; es decir, aquellas cuentas que se encuentren con provisión por deterioro no deberán calcular interés implícito. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

### **2.9.3 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar 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 miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 45 días. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 10 y 16.

*Las cuentas comerciales* por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **2.9.4 Provisiones por beneficios a los empleados y otras provisiones**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la Compañía proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

La Compañía reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la Compañía durante el período sobre el que se informa. Principalmente los siguientes beneficios:

Beneficios a corto plazo a los empleados (Participación de los trabajadores en las utilidades) en caso de haberlo, y son distintos de los beneficios por terminación; cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el cual los empleados han prestado sus servicios. (límite 15 de abril)

Beneficios post-empleo, que son los beneficios a los empleados (distintos de los beneficios por terminación) que se pagan después de completar su período de empleo en la Compañía (Jubilación Patronal)

Otras provisiones, se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

#### **2.9.5 Participación a trabajadores en las utilidades**

La participación a trabajadores se registran en los resultados del año como parte de los costos de personal y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad tributable.

#### **2.9.6 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario / impuesto a pagar) correspondiente al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son:

Para el año 2012 el 23%

Para el año 2013 en adelante, el 22%

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente

### **2.9.7 Patrimonio**

- A.1. El capital social pagado, corresponden a 50 participaciones de USD, 10 cada una.
- A 2. Reservas Patrimoniales, corresponden a:
  - Reservas societarias, corresponden a valores acumulados como reserva legal.
  - Reservas por valuación
- A 3. Resultados acumulados corresponden:
  - Pérdidas (Utilidades) acumuladas, corresponden a las pérdidas acumuladas y a las utilidades no distribuidas.
  - resultados por la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES
  - Resultados del Ejercicio, corresponden a las Utilidades o pérdidas del período que se informa

### **2.9.8 Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos por venta de servicios de arrendamiento y de corretaje (comisión) son reconocidos cuando se ha devengado el servicio, con la emisión de la correspondiente factura de venta.

La Compañía medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de esta contraprestación tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales y excluya de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre los servicios.

### **2.9.9 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 en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **2.9.10 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**NOTA 3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo se demuestran como sigue:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
Bancos Locales	56.146,71	6.216,70
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u><b>56.146,71</b></u>	<u><b>6.216,70</b></u>

**NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales se muestra como sigue:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
<b>Corrientes</b>		
Cientes nacionales	30.321,00	38.500,00
<b>Total cuentas por cobrar comerciales (a)</b>	<u><b>30.321,00</b></u>	<u><b>38.500,00</b></u>

(a) La gerencia considera que la recuperación de cartera no está expuesta a morosidad por la historia crediticia, por lo tanto no considera ninguna provisión para incobrables.

**NOTA 5 OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un detalle de las otras cuentas por pagar relacionadas se demuestra a continuación:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
Juzgado cuarto del trabajo de Pichincha (1)	544.500,00	-
Juzgado noveno de civil (2)	63.500,00	-
Deudores varios	6.300,00	17.817,52
<b>Total otras cuentas por cobrar</b>	<u><b>614.300,00</b></u>	<u><b>17.817,52</b></u>

(1) Se entregó por remate Edif. Gloria

(2) Se entregó por remate Suite.

**NOTA 6 IMPUESTOS Y GASTOS ANTICIPADOS**

Un detalle de los impuestos y gastos anticipados se demuestra a continuación:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
<b>Impuestos anticipados</b>		
Retenciones en la fuente del año 2008	463,34	777,95
Retenciones en la fuente del año 2009	621,10	621,10
Retenciones en la fuente del año 2010	1.206,00	1.206,00
Retenciones en la fuente del año 2011	28,40	28,40
Retenciones en la fuente del año 2012	507,35	507,35
Crédito Tributario IVA	1.839,76	-
<b>Total de impuestos anticipados</b>	<u><b>4.665,95</b></u>	<u><b>3.140,80</b></u>

**NOTA 7 OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Un resumen de los otros activos corrientes se demuestra como sigue:

	31 de diciembre	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Teran Moscoso Abogados Cia. Ltda.	14.038,38	25.550,00
<b>Total otros activos corrientes</b>	<b>14.038,38</b>	<b>25.550,00</b>

**NOTA 8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

	31 de diciembre	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Activos no depreciables</b>		
Saldo al comienzo del año	274.875,13	72.478,68
Adquisiciones	24.009,69	202.396,45
Disminución por ventas, bajas y reclasificaciones	(228.381,66)	-
<b>Saldo de los activos no depreciables</b>	<b>70.503,16</b>	<b>274.875,13</b>
<b>Activos depreciables</b>		
Saldo al comienzo del año	414.222,65	124.103,42
Adquisiciones y capitalizaciones	20.013,48	290.118,23
Disminución por ventas, bajas y reclasificaciones	(316.471,21)	-
<b>Saldo de los activos depreciables</b>	<b>117.764,92</b>	<b>414.222,65</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al comienzo del año	(47.858,27)	(42.400,68)
Provisiones	(12.909,78)	(5.457,59)
Disminución por ventas, bajas y reclasificaciones	30.555,25	-
<b>Saldo de depreciación acumulada</b>	<b>(30.212,80)</b>	<b>(47.858,27)</b>
<b>Total propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>158.055,28</b>	<b>641.239,51</b>

a) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la propiedad, equipo mobiliario se forma de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2013			31 de diciembre de 2012		
	Costo	Depreciación	Activo Neto	Costo	Depreciación	Activo Neto
	<u>Histórico</u>	<u>Acumulada</u>		<u>Histórico</u>	<u>Acumulada</u>	
Edificios- Oficinas	103.746,53	(20.533,17)	83.213,36	401.242,46	(41.438,37)	359.804,09
Vehículos	9.408,10	(8.934,42)	473,68	9.408,10	(6.092,32)	3.315,78
Muebles y enseres	4.610,29	(745,21)	3.865,08	3.572,09	(327,58)	3.244,51
Terreno	70.503,16	-	70.503,16	274.875,13	-	274.875,13
<b>Total</b>	<b>188.268,08</b>	<b>(30.212,80)</b>	<b>158.055,28</b>	<b>689.097,78</b>	<b>(47.858,27)</b>	<b>641.239,51</b>

b) Durante el año 2013 el movimiento de la propiedad planta y equipos, es como sigue:

	<b>Edificios- Oficinas</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Terreno</b>	<b>Total</b>
Saldo al inicio	401.242,46	3.572,09	9.408,10	274.875,13	689.097,78
Ajustes	42.402,72	-	-	(55.909,28)	(13.506,56)
Adiciones	(41.438,37)	1.038,20	-	24.009,69	(16.390,48)
Retiros	(309.343,40)	-	-	(172.472,38)	(481.815,78)
Depreciación	(9.650,05)	(745,21)	(8.934,42)	-	(19.329,68)
<b>Saldo Final</b>	<b>83.213,36</b>	<b>3.865,08</b>	<b>473,68</b>	<b>70.503,16</b>	<b>158.055,28</b>

c) Durante el año 2012 el movimiento de la propiedad planta y equipos, es como sigue:

	<b>Edificios- Oficinas</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Terreno</b>	<b>Total</b>
Saldo al inicio	114.695,32	-	9.408,10	72.478,68	196.582,10
Adiciones	286.547,14	3.572,09	-	202.396,45	492.515,68
Depreciación	(41.438,37)	(327,58)	(6.092,32)	-	(47.858,27)
<b>Saldo Final</b>	<b>359.804,09</b>	<b>3.244,51</b>	<b>3.315,78</b>	<b>274.875,13</b>	<b>641.239,51</b>

## NOTA 9      **ACTIVOS NO CORRIENTES**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Buildequa S.A.	(1) -	25.000,00
Buildequa S.A. Intereses	(1) -	1.812,50
Inversión Hidropilalo	(2) <u>103.500,00</u>	<u>-</u>
<b>Total otros activos no corrientes</b>	<b><u>103.500,00</u></b>	<b><u>26.812,50</u></b>

(1) Préstamo que genera interés, a la tasa prime según el Banco Central a partir del mes de enero del 2012, con vencimiento en diciembre del 2013.

(2) Inversión en acciones USD. 2.700 y Aporte para futuras capitalizaciones USD. 100.800.

## NOTA 10      **CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Proveedores del país (1)	<u>1.080,00</u>	<u>6.147,79</u>
<b>Total Acreedores Comerciales y Otras cuentas por pagar</b>	<b><u>1.080,00</u></b>	<b><u>6.147,79</u></b>

(1) Se originan principalmente por compras de bienes y servicios a proveedores que tienen vencimientos corrientes y no generan intereses.

**NOTA 11 PROVISIONES VARIAS TRABAJADORES**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
Décimo tercer sueldo	53,04	48,70
Décimo cuarto sueldo	265,00	194,68
<b>Total de provisiones trabajadores</b>	<b>318,04</b>	<b>243,38</b>

**NOTA 12 15% PARTICIPACION TRABAJADORES**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
Utilidad (-) pérdida del ejercicio	8.047,78	(2.638,05)
15% participación a trabajadores	1.207,17	-
<b>Los movimientos fueron como sigue:</b>		
Saldo al comienzo del año	-	-
Provisión del año	1.207,17	-
Pagos efectuados	-	-
<b>Total</b>	<b>1.207,17</b>	<b>-</b>

**NOTA 13 OBLIGACIONES FISCALES**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
Impuesto a la renta de la compañía corriente (1)	-	-
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	523,59	162,35
Retenciones de IVA	265,19	189,59
Impuesto del IVA en ventas	-	1.823,03
<b>Total de obligaciones fiscales</b>	<b>788,78</b>	<b>2.174,97</b>

**(1) Impuesto a la renta de la compañía corriente**

La conciliación tributaria preparada por la compañía correspondiente a la utilidad según los estados financieros y la utilidad gravable se demuestra como sigue:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<u><b>2013</b></u>	<u><b>2012</b></u>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	8.047,78	(2.638,05)
(-) 15% participación trabajadores	(1.207,17)	-
(+) Gastos no deducibles	2.405,67	6.020,93
(-) Utilidad gravable	9.246,28	3.382,88
Impuesto a la renta 22% y 23%	2.034,18	778,06
(-) Anticipo de impuesto renta del año	(1.795,83)	-
(-) Retenciones fuente imp. Renta año	(1.345,39)	(1.660,00)
(-) Retenciones fuente imp. Renta años anteriores	(3.140,80)	(2.633,45)
Ajuste anticipo mínimo determinado	1.421,65	(374,59)
<b>Saldo a favor del contribuyente</b>	<b>2.826,19</b>	<b>3.140,80</b>

**NOTA 14 OBLIGACIONES CON EL IESS**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Aportes	205,11	188,34
<b>Total de obligaciones institucionales</b>	<b><u>205,11</u></b>	<b><u>188,34</u></b>

**NOTA 15 CUENTAS POR PAGAR**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
SGS del Ecuador S.A. (garantía)	2.000	2.000
Anticipo de clientes (1)	500.000	
Otras cuentas por pagar	9.000	-
<b>Total de cuentas y gastos por pagar</b>	<b><u>511.000</u></b>	<b><u>2.000</u></b>

(1) Inmobiliaria Bavaria para compra Edif. Gloria.

**NOTA 16 PRÉSTAMOS DE SOCIOS**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Terán Moscoso Abogados Cia. Ltda.	-	1.349,53
Terán Moscoso Celia María	79.948,08	61.872,99
Terán Moscoso Marco Antonio	82.381,88	64.959,58
Terán Moscoso Manuel María	74.993,72	61.491,32
<b>Total préstamos socios</b>	<b><u>237.323,68</u></b>	<b><u>189.673,42</u></b>

**NOTA 18 OTROS PRESTAMOS**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Inmobiliaria Bavaria S.A.	-	200.000,00
Carlos Villavicencio Santos	-	40.000,00
Robin William Draper	-	40.000,00
Grupo Conduto	-	40.000,00
<b>Total otros préstamos</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(1) 320.000,00</u></b>

(2) Préstamos que al 31 de diciembre del 2012 no devengan intereses y que al 2013 ya se cancelaron.

**NOTA 19 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>a) Capital Social</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el capital social de la Compañía está conformado por 50 acciones ordinarias y nominativas de USD 10 cada una.

<b>b) Aportes futuras capitalizaciones</b>	<b>63.000,00</b>	<b>63.000,00</b>
<b>c) Reserva legal</b>	<b>253,71</b>	<b>253,71</b>

La ley de compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad neta anual para reserva legal, hasta que represente el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>d) Reserva de valuación</b>	<b>139.240,00</b>	<b>139.240,00</b>
<b>e) Resultados acumulados</b>		
Ganancias acumuladas	6.248,83	
Perdidas acumuladas	(19.976,84)	(9.937,31)
Resultados acumulado provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera NIIF	36.454,06	49.583,43
Resultado del ejercicio	<u>3.384,78</u>	<u>(3.790,70)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b>26.110,83</b>	<b>35.855,42</b>

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el Saldo acreedor de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

## NOTA 20 GASTOS

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Gastos de administración</b>		
Sueldos y salarios	11.448,00	10.512,00
Beneficios sociales	1.342,32	1.142,60
Prestaciones sociales	2.344,68	2.152,92
Servicios profesionales	23.800,00	12.900,00
Seguros	987,19	887,48
Impuestos	8.359,16	5.649,31
Depreciaciones	13.286,97	5.457,59
Otros	<u>24.927,81</u>	<u>12.411,79</u>
<b>Total gastos administración</b>	<b>86.496,13</b>	<b>51.113,69</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses	<u>4.910,14</u>	<u>336,86</u>
<b>Total gastos financieros</b>	<b>4.910,14</b>	<b>336,86</b>

**NOTA 21 PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES**

La Compañía, al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, no tiene transacciones que originen activos contingentes ni pasivos contingentes.

**NOTA 22 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros bajo NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 preparados bajo la responsabilidad de la Gerencia, serán presentados a los socios para su aprobación, en la Junta General Ordinaria de socios.

---