

## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 5 de junio de 2008, mediante resolución No. 08-G.LJ.0003369 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el registro mercantil número 11.971 con fecha 11 de junio de 2008 bajo la denominación de UMATAC S.A.

La compañía tiene como objeto principal y predominante la prestación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de UMATAC S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2013, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros que se describen en la nota 4.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros

### 2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2013:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 - Presentación de estados financieros Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en	01 de Julio de 2012

periodos posteriores.

<p><b>NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar</b> Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.</p>	<p>01 de Enero de 2013</p>
<p><b>NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, NIIF 11: Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades.</b> Emitidas en junio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.</p>	<p>01 de Enero de 2013</p>

**Normas**

**Fecha de aplicación obligatoria**

<p><b>NIC 27 - Estados financieros separados</b> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.</p>	<p>01 de Enero de 2013</p>
<p><b>NIIF 10 - Estados financieros consolidados</b> Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.</p>	<p>01 de Enero de 2013</p>
<p><b>NIIF 11 - Acuerdo conjuntos</b> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13</p>	<p>01 de Enero de 2013</p>

"Entidades controladas conjuntamente". Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.

NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.	01 de Enero de 2013
NIIF 13 - Medición de valor razonable Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.	01 de Enero de 2013
NIC 19 - Revisada: Beneficios a empleados Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.	01 de Enero de 2013

---

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros; sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Los siguientes pronunciamientos contables vigentes a partir del 2014, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de enero de 2014
<p>NIC 36 - Deterioro del valor de los Activos : Emitida en mayo de 2013. Requiere información a revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.</p>	01 de enero de 2014
<p>NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición Emitida en junio de 2013. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.</p>	01 de enero de 2014
Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 9 - Instrumentos financieros Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01 de enero de 2015
<p>NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIIF 10: Estados Financieros Consolidados y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Emitida en octubre de 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar</p>	01 de enero de 2014.

ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

Mejoras emitidas en Mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1 - Presentación de estados financieros. Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3era columna de balance.	01 de Enero de 2013.
NIC 16 - Propiedades, maquinaria y equipos. Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.	01 de Enero de 2013.
NIC 32 - Presentación de Instrumentos Financieros Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.	01 de Enero de 2013.
NIC 34 - Información Financiera Intermedia Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en periodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	01 de Enero de 2013.
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 21: Gravámenes Emitida en mayo de 2013. Es una interpretación de la NIC 37 Provisiones, Pasivos contingentes y Activos contingentes, esta interpretación considera como una entidad debe contabilizar cuentas por pagar por gravámenes establecidos por los gobiernos, que no sean impuestos o la renta, plantea cuándo la entidad debe reconocer un pasivo por el pago de un gravamen.	01 de Enero de 2014

La Administración de la Compañía, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su primera aplicación. La Compañía no ha adoptado de manera anticipada ninguna de estas normas.

### **2.3 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 entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

### **2.5 Otras cuentas por cobrar**

Las 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 otras cuentas por cobrar se revela en la Nota 6.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

### **2.6 Deterioro del valor de los activos**

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

### **2.7 Activos por impuesto corriente**

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los 5 ejercicios posteriores.

## **2.8 Inversiones en derechos fiduciarios**

Los derechos fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Al inicio son medidos al costo por los desembolsos realizados y posteriormente a su valor razonable.

## **2.9 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión, son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para:

- (a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o
- (b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

## **2.10 Cuentas por pagar**

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

## **2.11 Pasivos por impuesto corriente**

Representa los valores por pagar generados por el IVA en las ventas, por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones de IVA realizadas a los proveedores registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la Compañía. Estos valores retenidos tienen que ser cancelados en el mes siguiente mediante la declaración del formulario 103 y 104 que realiza la Compañía al Servicio de Rentas Internas.

## **2.12 Provisiones**

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una situación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## **2.13 Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea superior a 12 meses (corriente) y mayores a 12 meses (no corriente).

## **2.14 Beneficios a Empleados (Beneficios Definidos)**

### **2.14.1 Participación de Trabajadores**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

## **2.15 Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando este se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

### **(a) Impuesto a la renta corriente**

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

### **(b) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

## **2.16 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades que se describen a continuación:

a) Ingresos por servicios

La compañía brinda servicios de asesoría técnica gerencial. Para las ventas de servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el servicio, por referencia al grado de realización de la transacción específica y evaluado sobre la base del servicio actual siempre como un porcentaje de los servicios totales a prestar.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

**2.17 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**2.18 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

**3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

**(a) Riesgos de mercado**

**Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo**

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

**(b) Riesgo de crédito**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

**(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente

efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

### 3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

## 4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso en forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

### (a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Bancos Nacionales:		
Banco Promerica	197,433	24,302
<b>Total Bancos Nacionales</b>	<b>197,433</b>	<b>24,302</b>
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>197,433</b>	<b>24,302</b>

Al 31 de diciembre del 2013, representa valores disponibles en el Banco Promerica.

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se detallan a continuación:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
Otras cuentas por cobrar		
Anticipo a proveedores locales	11,117	4,615
Cuentas por cobrar compañías relacionadas locales	27,387	76,911
Cuentas por cobrar compañías relacionadas del exterior	2,318	2,318
Otras cuentas por cobrar, neto	508,086	420,788
<b>Total otras cuentas por cobrar</b>	<b>548,908</b>	<b>504,632</b>
Menos, otras cuentas por cobrar corto plazo	38,504	81,526
<b>Otras cuentas por cobrar largo plazo</b>	<b>510,404</b>	<b>423,106</b>

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden principalmente a desembolsos entregados como fondos pre-operacionales de varios proyectos entre ellos el proyecto Isla Mocoli; así como también, valores desembolsados en la subasta pública de parqueaderos en Puerto Santa Ana con la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

## 7. IMPUESTOS

### 7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
<b>Activos por impuesto corriente</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la Renta	-	472
IVA pagado en adquisiciones	291	1.564
<b>Total Activos por impuestos corriente (1)</b>	<b>291</b>	<b>2.036</b>
<b>Pasivos por impuesto corriente</b>		
IVA cobrado en ventas	-	2.806
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	-	21
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	-	95
Impuesto a la renta por pagar (2)	31.210	-
<b>Total pasivos por impuesto corriente</b>	<b>31.210</b>	<b>2.922</b>
<b>Total de pasivos por impuestos corriente, neto</b>	<b>30.919</b>	<b>886</b>

(1) Corresponden a valores por crédito tributario de IVA por un valor de US\$ 291 y US\$1,564, que no fueron compensados al cierre del período 2013 y 2012 respectivamente; así como también, retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$472 del año 2012 que no fueron compensados con el impuesto a la renta causado de dicho ejercicio fiscal.

(2) Corresponden al Impuesto a la Renta por pagar generado por los resultados del período 2013.

## 7.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El gasto por impuesto a la renta consiste de lo siguiente:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
Gasto impuesto a la renta corriente	38.407	3.556
Impuesto diferido por diferencias temporarias del ejercicio	-	-
<b>Gasto impuesto a la renta corriente y diferido</b>	<b>38.407</b>	<b>3.556</b>

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

**UMATAC S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	1,193,141	(1,814)
Mas(menos) partidas de conciliación		
Dividendos exentos	(1,190,267)	
Gastos no Deducibles	2,942	13,605
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	24,311	-
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	173,393	-
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(38,943)	-
<b>Utilidad/Pérdida Gravable</b>	<b>174,577</b>	<b>11,791</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>38,407</b>	<b>2,712</b>
Impuesto mínimo	-	3,556
<b>Gasto impuesto a la renta corriente y diferido</b>	<b>38,407</b>	<b>3,556</b>

Al 31 de diciembre del 2012, el valor del anticipo impuesto a la renta calculado de acuerdo a las ponderaciones determinadas en la legislación vigente excede al impuesto a la renta causado del período aplicando la tasa del 23%; razón por lo cual, la Compañía registró como impuesto a renta del período el valor del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Una conciliación entre el impuesto a la renta causado y la provisión por impuesto a la renta a pagar es como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
Impuesto a la renta causado (impuesto mínimo)	38,407	3,556
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio corriente	(3,626)	(472)
Anticipo de Impuesto a la Renta pagado	(4,571)	-
<b>Impuesto a la renta a pagar (credito tributario de impuesto a la renta)</b>	<b>31,210</b>	<b>(472)</b>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 22% (23% en el 2012) sobre las utilidades tributarias. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% (13% en el 2012) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año y el saldo 22% (23% en el 2012) del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca ( i ) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; ( ii ) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y ( iii ) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código Orgánico de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las
- Inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

### 7.3 Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 las tasas efectivas de impuestos fueron:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
Utilidad para provision antes de impuesto a la renta	1.193.141	1.743
Impuesto a la renta corriente	38.407	3.556
<b>Tasa efectiva del impuesto</b>	<b>3,22%</b>	<b>204,02%</b>

**7.4 Variación de la Tasa Efectiva**

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 las tasas efectivas variaron en:

	<u>31 de diciembre del 2013</u>	<u>31 de diciembre del 2012</u>
Tasa impositiva legal	22,00%	23,00%
Diferencias permanentes (GND), beneficios tributarios	-18,78%	181,02%
<b>Tasa efectiva del impuesto</b>	<b><u>3,22%</u></b>	<b><u>204,02%</u></b>

**8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31 de diciembre del 2013</u>	<u>31 de diciembre del 2012</u>
<b>Propiedades de inversión</b>		
Terrenos (1)	1.934.686	-
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b><u>1.934.686</u></b>	<b><u>-</u></b>

Corresponde a valores entregados en bienes como distribución de dividendos por parte del Fideicomiso Piedra Larga por un valor de US\$610.075. Es importante indicar que al cierre del ejercicio económico 2013 la compañía decidió realizar un reavalúo a dichos terrenos con un perito valuador calificado el cual de acuerdo a su informe de peritaje determinó un reavalúo de US\$1.324.611, siendo el valor razonable del Terreno al cierre del ejercicio económico 2013 de US\$1.934.686.

**9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2013	31 de diciembre 2012
<b>Derechos fiduciarios</b>		
Centro de Negocios Colón	400	400
Fideicomiso River Tower	1.000	1.000
Fideicomiso Alborada Mall Center	400	400
Fideicomiso Terrazas del Mar	500	500
Fideicomiso Hotel Cuenca	950	1.000
Fideicomiso Ocean Tower Suit	500	500
Fideicomiso Parqueo mega Plaza	300	300
Fideicomiso Macolli Trececiento Sesenta	1.000	1.000
<b>Total derechos fiduciarios</b>	<b>5.850</b>	<b>5.100</b>

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a aportes realizados para la constitución de Fideicomisos por parte de la Compañía o que fueron cedidos por terceros mediante escritura pública. Estas inversiones son medidas al costo por parte de la compañía.

#### 10. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2013	31 de diciembre 2012
<b>Cuentas por cobrar fideicomisos L/P</b>		
Fideicomiso Piedra Larga I	393.777	393.777
Fideicomiso Piedra Larga II	126.776	126.776
Fideicomiso Macolli 360	206.803	206.804
Fideicomiso Terrazas del Mar	62.398	62.398
Fideicomiso Hotel Cuenca	74.552	-
Bienpace	65.144	134.219
Metros Cuadrados	-	66.350
<b>Total cuentas por cobrar fideicomisos L/P</b>	<b>929.450</b>	<b>990.324</b>

Corresponden a cuentas por cobrar a compañías relacionadas y fideicomisos relacionados por préstamos pre - operativos.

#### 11. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
<b>Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>		
Cuentas por pagar proveedores locales	158	5,350
Acreedores varios	-	465,003
Otras cuentas por pagar	-	74,241
Compañías relacionadas	-	175
<b>Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>	<b>158</b>	<b>544,769</b>

Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores locales que serán canceladas dentro del período corriente. Las cuentas por pagar proveedores locales, acreedores varios y otras cuentas por pagar del año 2012 fueron canceladas durante el año 2013.

## 12. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
<b>Pasivos acumulados</b>		
Sueldos por pagar	3000	-
Décimo tercer sueldo	458	-
Décimo cuarto sueldo	424	-
Vacaciones	1,833	-
Aporte personal 9.35%	515	-
Aporte patronal 12.15%	669	-
15% Participación de trabajadores (2)	210,554	-
<b>Total pasivos acumulados (1)</b>	<b>217,453</b>	<b>-</b>

(1) Al 31 de diciembre del 2013, los pasivos acumulados corresponden a las provisiones de los beneficios sociales del personal que labora en la Compañía.

(2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades contables.

## 13. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
<b>Cuentas por pagar a relacionadas</b>		
Metros Cuadrados S.A.	47,638	106,757
Piedra Larga	281,457	281,457
Ciudad del Mar Terreno 6	20,119	20,119
Cesar Mesa	40,456	72,620
<b>Total cuentas por pagar a relacionadas</b>	<b>389,670</b>	<b>480,954</b>

Corresponde a cuentas por pagar a compañías relacionadas, fideicomisos relacionados y accionistas. Estos préstamos no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de estos fideicomisos y en relación al punto de equilibrio de los proyectos.

**14. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una.

**15. RESERVA LEGAL**

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

**16. RESERVA POR VALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La Compañía durante el periodo 2013 realizó el revalúo de las propiedades de inversión el mismo que fue respaldado mediante el informe de un perito calificado; cuyo peritaje determinó un revalúo de las propiedades de inversión de la compañía en US\$ 1.324.611 que corresponde al ajuste para determinar el valor razonable de dichos bienes al cierre del período que se informa.

**17. RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de las utilidades de ejercicios anteriores asciende a US\$1,651,916 y US\$497,182 respectivamente, los mismos que se encuentran a disposición de los accionistas y pueden ser utilizados para la distribución de dividendos, aumentos de capital y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

**18. INGRESOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
<b>Ingresos</b>		
Asesoría gerencia técnica	107.718	23.384
Dividendos recibidos	1.183.629	-
<b>Total Ingresos</b>	<b>1.291.357</b>	<b>23.384</b>

Al 31 de diciembre del 2013 los principales ingresos de la Compañía corresponden a asesorías realizadas a diferentes compañías y dividendos recibidos por parte de los Fideicomisos en los cuales la compañía es beneficiaria y constituyente.

#### 19. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
<b>Gastos operacionales</b>		
Gastos administrativos y de ventas	190.818	21.921
Gastos financieros	63	61
<b>Total de gastos operacionales</b>	<b>190.881</b>	<b>21.982</b>

Corresponde a los gastos de administración y ventas incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía durante el periodo 2013, entre los principales tenemos los siguientes:

	31 de diciembre del 2013	31 de diciembre del 2012
<b>Gastos administrativos y de ventas</b>		
Sueldos y otras remuneraciones	30.593	-
Remuneraciones Adicionales	11.368	-
Honorarios profesionales	6.140	1.950
Mantenimiento y reparaciones	22.323	250
Impuestos y contribuciones	42.780	2.622
Expensas	15.712	-
Gastos legales	10.375	4.643
Otros gastos	31.327	12.456
<b>Total gastos administrativos y de ventas</b>	<b>190.818</b>	<b>21.921</b>

#### 20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no es objeto de realizar un estudio de precios de transferencia. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC 13-00011 el 16 de enero del 2013, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

**Anexo de Precios de Transferencia:**

Deben presentar ante el SRI el anexo de precios de transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$3,000,000.

**Informe Integral de Precios de Transferencia:**

Deben presentar ante el SRI el Informe Integral de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$6,000,000.

Las operaciones de la Compañía con sus partes relacionadas durante el año 2013 y 2012, no superaron los importes acumulados antes mencionados.

**21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la administración en mayo del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

**22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 28 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.