

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo Método Directo
Políticas y Notas a los estados financieros

Guayaquil, Ecuador

Informe del Auditor Independiente

A la Junta General de Accionistas y Directorio
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros; a saber: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo; correspondiente al período contable terminado al 31 de diciembre del 2013 y comparativos con el año 2012, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sea razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a mi auditoría. Ejecutándola de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos; así como, que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría implica diseñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A. Para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada del 1 de Enero al 31 de diciembre del 2013, los resultados integrales por función de operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo para el año terminado, al 31 de diciembre del 2013 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Con fecha 30 DE Mayo del 2014, emito mi opinión como Auditor Independiente, sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, en la cual expreso una opinión sin salvedades.

**No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530**



**Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001**

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares)

	NOTA	Saldos al 31-dic-13	Saldos al 31-dic-12	VARIACION
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalente de efectivo	6	535,441.74	278,807.65	256,634.09
Activos financieros	7	614,872.76	1,801,955.96	-1,187,083.20
Inventarios	8	137,233.38	0.00	137,233.38
Activos por impuestos corrientes	9	315,272.37	212,558.92	102,713.45
Otros activos corrientes	10	<u>6,668,682.34</u>	<u>0.00</u>	<u>6,668,682.34</u>
Total activos corrientes		8,271,502.59	2,293,322.53	5,978,180.06
Activos no corrientes				
Propiedad, plantas y equipos	11	16,346.13	5,242,449.56	-5,226,103.43
Activos intangibles	12	0.00	0.00	0.00
Activos financieros no corrientes	13	60,033.64	135,802.18	-75,768.54
Otros activos no corrientes	14	<u>550.00</u>	<u>300.00</u>	<u>250.00</u>
Total activos no corrientes		76,929.77	5,378,551.74	-5,301,621.97
TOTAL ACTIVOS		<u>8,348,432.36</u>	<u>7,671,874.27</u>	<u>676,558.09</u>
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Cuentas y documentos por pagar	15	928,569.24	344,020.17	584,549.07
Otras obligaciones corrientes	16	59,831.79	26,982.93	32,848.86
Anticipos de clientes	17	<u>0.00</u>	<u>3,161,375.66</u>	<u>-3,161,375.66</u>
Total pasivos corrientes		988,401.03	3,532,378.76	-2,543,977.73
Pasivos no corrientes				
Cuentas y documentos por pagar	18	2,763,927.14	2,373,298.64	390,628.50
Obligaciones con instituciones financieras	19	794,912.80	1,550,837.86	-755,925.06
Anticipos de clientes	20	<u>3,539,001.55</u>	<u>0.00</u>	<u>3,539,001.55</u>
Total pasivos no corrientes		7,097,841.49	3,924,136.50	3,173,704.99
TOTAL PASIVOS		8,086,242.52	7,456,515.26	629,727.26
PATRIMONIO				
Capital	21	100,000.00	100,000.00	0.00
Reservas	22	39,792.81	39,792.81	0.00
Resultados acumulados	23	75,566.20	47,953.53	27,612.67
Resultados del ejercicio		<u>46,830.83</u>	<u>27,612.67</u>	<u>19,218.16</u>
TOTAL PATRIMONIO		262,189.84	215,359.01	46,830.83
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>8,348,432.36</u>	<u>7,671,874.27</u>	<u>676,558.09</u>

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en dólares)

	NOTAS	DIC-2013
INGRESOS		
Ingresos de actividades ordinarias		1,301,607.99
(-) Descuento en ventas		
(-) Devoluciones en ventas		0.00
(-) Bonificaciones en productos		0.00
(-) Otras Rebajas comerciales		0.00
		1,301,607.99
 COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		
Materiales utilizados o productos vendidos		537,150.53
Mano de obra directa		153,858.22
Otros costos indirectos de fabricación		146,573.48
		837,582.23
 GANANCIA BRUTA	24	464,025.76
 Otros Ingresos		4,856.32
 GASTOS		
Gastos administrativos		297,601.84
Gastos de ventas		85,698.32
Gastos financieros		12,167.16
Otros gastos		2,780.02
		398,247.34
 GANANCIA (PERDIDA) antes del 15% a trabajadores	25	70,634.74
15% Participación trabajadores		10,595.21
GANANCIA (PERDIDA) antes de impuesto		60,039.53
Impuesto a la renta causado		13,208.70
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal		28,069.58
GANANCIA (PERDIDA) de operaciones continuas		46,830.83

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dólares)

	CAPITAL SOCIAL	APORTE DE SOCIOS ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	PRIMERA EMISION PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL DEL PATRIMONIO
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	100,000.00	0.00	0.00	39,792.81	0.00	75,566.20	46,830.83	262,189.84
Saldo Re expresado de l Periodo inmediato anterior	100,000.00	0.00	0.00	39,792.81	0.00	47,953.53	27,612.67	215,359.01
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	100,000.00	0.00	0.00	39,792.81	0.00	47,953.53	27,612.67	215,359.01
Cambios en Políticas Contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Corrección de Errores	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27,612.67	19,218.16	46,830.83
Aumento (disminución) de capital social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aporte para futura capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Prima por emisión de acciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27,612.67	-27,612.67	0.00
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangil	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Cambios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,830.83	46,830.83

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
(Expresado en dólares)

INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	256,634.09
FLUJO DE EFECTIVOS PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-8,215,689.32
Clases de cobros por actividades de operación	2,493,547.51
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	2,488,691.19
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	0.00
Cobros procedentes de contratos mantenidos como propósitos de intermediación o para negocios	0.00
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas	0.00
Otros cobros por actividades de operación	4,856.32
Clases de pagos por actividades de operación	-794,011.96
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	-390,266.54
Pagos procedentes de contratos mantenidos por intermediación o para negocios	0.00
Pagos a y por cuenta de los empleados	-6,917.67
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de la pólizas	0.00
Otros pagos por actividades de operación	-396,827.75
Dividendos pagados	0.00
Dividendos recibidos	0.00
Intereses pagados	0.00
Intereses recibidos	0.00
Impuestos a las ganancias pagados	-3,281.62
Otras entradas (salidas) de efectivo	-9,911,943.25
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION	5,298,618.42
Efectivo procedente de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	0.00
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	0.00
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	0.00
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	0.00
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de dudas de otras entidades	0.00
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0.00
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0.00
Importe procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	5,223,099.88
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0.00
Importe procedente de ventas de activos intangibles	0.00
Compra de Activos intangibles	0.00
Importe procedente de otros activos a largo plazo	75,768.54
Compra de otros activos a largo plazo	0.00
Importe procedentes de subvenciones del gobierno	0.00
Anticipo de efectivo efectuados a terceros	0.00
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0.00
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0.00
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0.00
Dividendos recibidos	0.00
Intereses recibidos	0.00
Otras entradas (salida) de efectivo	-250.00
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION	3,173,704.99
Aporte en efectivo por aumento de capital	0.00
Financiamiento por emisión de títulos valores	0.00
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0.00
Financiación por préstamos a largo plazo	0.00
Pagos de préstamos	-755,925.06
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	0.00
Importes procedente de subvenciones del gobierno	0.00
Dividendos pagados	0.00
Intereses recibidos	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00
	3,929,630.05
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	256,634.09
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	278,807.65
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	535,441.74

Contenido

1.	Identificación de la entidad y actividad económica	1
1.1	Información general.....	1
2.	Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF PARA PYMES	1
2.1	Bases de la transición a las NIIF PARA PYMES	1
2.1.1	Aplicación de NIIF PARA PYMES.....	1
2.1.2	Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía	2
3.	Moneda de circulación nacional y moneda de presentación	3
4.	Políticas contables.....	3
4.1	Base para la preparación de los estados financieros	3
4.2	Pronunciamientos contables y su aplicación	3
4.3	Activos disponibles	5
4.4	Activos Financieros.....	5
4.5	Cuentas y documentos por cobrar	6
4.6	Impuesto a la renta y participaciones	7
4.7	Propiedad, planta y equipo.....	8
4.8	Inventarios.....	9
4.9	Pasivos financieros	9
4.10	Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activo intangibles	11
4.11	Beneficios a los empleados	12
4.12	Provisiones	12
4.13	Reconocimiento de ingresos	12
4.14	Reconocimiento de gastos de operación	13
4.15	Estado de flujo de efectivo	13
4.16	Estimaciones de la administración	13
4.17	Definición de segmentos	13
5.	Gestión de Riesgo	13
5.1	Riesgo país	13
5.2	Riesgo de mercado.....	14
5.3	Riesgo de tasa de interés	14
5.4	Riesgo de liquidez.....	14
5.5	Riesgo de crédito	14
5.6	Riesgo de los activos.....	14
6	Efectivo y equivalente al efectivo	15
7	Activos Financieros	15
8	Inventarios.....	16
9	Activos por Impuestos Corrientes	16
10	Otros Activos Corrientes.....	16
11	Propiedad, Planta y Equipos.....	17
12	Activos Intangibles.....	17
13	Activos Financieros no Corrientes	18
14	Otros Activos no Corrientes	18
15	Documentos y Cuentas por Pagar	18
16	Otras Obligaciones corrientes	19
17	Anticipo de Clientes.....	19
18	Documentos y Cuentas por Pagar	20

19	Obligaciones Con Instituciones Financieras	20
20	Anticipo de Clientes.....	21
21	Capital Pagado.....	21
22	Reservas Legal	21
	Reserva Facultativa, Estatutaria	21
23	Resultados Acumulados	22
24	Ingresos.....	22
25	Impuesto a la Renta	22
26	Sanciones	22
27	Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador	23
28	Hechos posteriores a la fecha de balance.....	23

1. Identificación de la entidad y actividad económica

Nombre de la entidad

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

RUC de la entidad

0991254625001

Domicilio de la entidad

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. se encuentra ubicada en la provincia del Guayas, en el Cantón Guayaquil. Domiciliada en Av. Miguel Hilario Alcivar 17-18-19 Y Ángel Barrera

Forma legal de la entidad

La entidad ejerce la actividad de construcción.

País de incorporación

Ecuador

1.1 Información general

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. fue inscrita en el Registro Mercantil, del cantón Guayaquil el 8 de febrero de 1993, su actividad económica principal está orientada a la construcción.

2. Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF PARA PYMES

La compañía en cumplimiento en lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) (NIIF PARA PYMES), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución

2.1 Bases de la transición a las NIIF PARA PYMES

Los presentes estados financieros de la compañía corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES). La compañía ha aplicado NIIF PARA PYMES 1 al preparar sus estados Financieros.

2.1.1 Aplicación de NIIF PARA PYMES

La fecha de transición de la compañía es el 1 de enero al 31 de Diciembre del 2011, ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF PARA PYMES a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF PARA PYMES por la compañía es el 1 de enero del 2012.

La Sección 35, Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañía que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA PYMES el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo. Considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

2.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía

- (a) Las transacciones con pagos basados en acciones
Esta exención no es aplicable
- (b) Contratos de Seguro
Esta exención no es aplicable
- (c) Costo atribuido
La Sección 35 de NIIF PARA PYMES permite a la fecha de transición la medición de una partida de activo fijo a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en tal fecha, como de igual forma utilizar como costo inicial el costo corregido monetariamente. La Compañía, ha elegido, medir sus propiedades y equipos al costo depreciado según la NIIF PARA PYMES, ajustado para reflejar el desgaste real de sus activos.
- (d) Arrendamientos
Esta exención no es aplicable.
- (e) Beneficio a los empleados
La compañía reconoce los beneficios a empleados de corto y largo plazo de acuerdo a las disposiciones del Código de Trabajo vigente en el Ecuador.
- (f) Diferencias de conversión acumuladas
Esta exención no es aplicable
- (g) Inversiones en Subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas
Esta exención no es aplicable
- (h) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos
Esta exención no es aplicable
- (i) Instrumentos financieros compuestos
La Administradora no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto por lo que esta exención no es aplicable.
- (j) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente
Esta exención no es aplicable
- (k) La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el Reconocimiento inicial
Esta exención no es aplicable
- (l) Pasivos por retiro de servicios incluidos en el costo de propiedad, planta y equipo
La compañía no ha detectado al 1 de enero de 2013 ningún activo u operación por el que pudiera incurrir en costos por desmantelamiento o similares, por lo cual no se aplica esta exención.
- (m) Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios
Esta exención no es aplicable.
- (n) Costos por préstamos
Esta exención no es aplicable
- (o) Transferencia de activos procedentes de clientes
Esta exención no es aplicable

3. Moneda de circulación nacional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera la cual es el dólar estadounidense. La moneda de circulación nacional es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

4. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere Sección 10, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF PARA PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en estos estados financieros.

4.1 Base para la preparación de los estados financieros

Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2013 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PARA PYMES), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF PARA PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar de 1 de enero de 2011:

Normas y Enmiendas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
NIIF PARA PYMES 3 revisada	Combinación de negocios.	01/07/2009
Enmienda a NIC 27	Estados financieros consolidados y separados	01/07/2009
Enmienda a NIIF PARA PYMES 2	Pagos basados en acciones	01/01/2010
Enmienda a NIC 38	Activos intangibles	01/01/2010
Enmienda a NIC 1	Presentación de estados financieros	01/01/2010
Enmienda a NIC 36	Deterioro de activos	01/01/2010

Enmienda a NIIF PARA PYMES 5	Activos no corrientes mantenidos para venta y operaciones discontinuadas.	01/01/2010
NIIF PARA PYMES 3 revisada	Combinación de negocios	01/07/2009
CINIIF 17	Distribución de activos que no son efectivos, a los dueños	01/01/2009
CINIIF 18	Transferencia de activos desde clientes	01/07/2009
CINIIF PARA PYMES 9	Reevaluación de derivados implícitos	01/07/2009
CINIIF 16	Cobertura de una inversión neta de una operación extranjera	01/07/2009

La aplicación de estos pronunciamientos no ha tenido efectos significativos en la compañía

El resto de los criterios aplicados en el año 2013 no han variado respecto de los utilizados en el año 2012

Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2011

Normas y Enmiendas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Enmienda a NIC 32	Clasificación de derechos de emisión	01/02/2010
Enmienda a NIC 27	Estados financieros consolidados y separados	01/07/2010
Enmienda a NIIF PARA PYMES 3	Combinaciones de negocios	01/07/2010
Enmienda a NIIF PARA PYMES 7	Instrumentos financieros: Información a relevar	01/01/2011
Enmienda a NIC 34	Información financiera intermedia	01/01/2011
Enmienda a NIC 1	Presentación de estados financieros	01/01/2011
NIC 24 revisada	Revelaciones de partes relacionadas	01/01/2011
NIIF PARA PYMES 9	Instrumentos financieros	01/01/2013

CINIIF 19	Liquidación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	01/07/2010
Enmienda a CINIIF	Pagos anticipados de la obligación de mantener a un nivel mínimo de financiación	01/01/2011
Enmienda a CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	01/01/2011

4.3 Activos disponibles

La compañía considera como activos disponibles los saldos en caja y banco sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactada a un máximo de 90 días, incluyendo los depósitos a plazo.

4.4 Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Reconocimiento inicial y medición posterior.

Los activos financieros dentro del alcance de la Sección 11, se clasifican como activos financieros al valor razonable como cambios en resultados, prestamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable.

La compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de un reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de los activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación.

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambio en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según las define la NIC 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Los activos financieros se clasifican de las siguientes formas:

- Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados
Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento
Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Activos financieros disponibles para la venta
Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

4.5 Cuentas y documentos por cobrar

Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de productos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionados y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranzas dudosas cuando es aplicable.

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos costos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulte el deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificado como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como el valor razonable con cambios en los resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada en el estado de resultado integrales en la línea de costos financieros y eliminadas de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado de activo y/o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivos sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control de mismo.

Cuando la compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivos de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continua reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la compañía también reconoce el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la compañía sería requerida a devolver.

4.6 Impuesto a la renta y participaciones

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre de estado de situación financiera

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros

Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuesto diferido son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias impositivas.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y si el valor de impuesto no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

4.7 Propiedad, planta y equipo.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra (factura emitida por proveedor).

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son rebajados por su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada a la fecha de cierre de cada periodo contable.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de representación, conservación y mantenimientos menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

En el caso que la compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o pérdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

La propiedad, planta y equipo se presentan al costo, neto de la depreciación acumulada y la estimación por desvalorización de activos de larga duración, de ser el caso. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en los que puedan estar asentados sobre los mismos y se entienden que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación incluida la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta y, en el caso de activos calificados, el costo de financiamiento. El precio de compra o de costo de construcción es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

A la fecha de cierre o siempre que haya indicios de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se compara el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surge como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono al estado de resultado integrales según corresponda.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

	Años
Edificios	20 años
Equipos	10 años
Instalaciones	10 años
Muebles, equipos y enseres	10 años
Equipo de cómputo	3 años
Vehículos	5 años

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son derivados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y de las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipo.

Una partida el rubro e propiedad, planta y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta, cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta de activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

4.8 Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso normal de la operación, menos los costos para poner los inventarios en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución. Los costos de los inventarios se asignan al costo de adquisición usando el método promedio.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

4.9 Pasivos financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonables con cambios en resultados o prestamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles

Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras, cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la compañía tenga derechos irrevocables para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación. Tal como se detallan a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en reacciones de cobertura según la define la NIC 39. Los derivados implícitos también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Al momento de su reconocimiento inicial, la compañía no clasifico ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados año 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Préstamos que devengan intereses

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones de costo que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferente, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo origina y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presentan en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en el mercados en mercados activos en cada fecha de reporte se determina mediante la referencia a los precios cotizados en el mercado o a las cotizaciones de precios de los agentes de bolsa (pecio de compra para

posiciones largas y precio de venta para posiciones cortas), sin ninguna deducción por costo de transacción.

En caso de Instrumentos financieros que no son negociados en un mercado activo, el valor razonable se determina usando técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir la comparación con transacciones de mercado reciente, a referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente igual, el análisis de fondo ajustado u otros modelos de valuación.

No ha habido cambios en las técnicas de valuación al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

4.10 Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activo intangibles

La depreciación de la propiedad, planta y equipo y amortización acumulada de activos intangibles es calculada bajo el método de lineal, mediante la distribución del costo de adquisición menos su valor residual estimado para los años de vida útil estimada para cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil Estimada
Edificios	20 años
Equipos	10 años
Instalaciones	10 años
Muebles, equipos y enseres	10 años
Equipo de cómputo	3 años
Vehículos	5 años

Los años de vida útil estimada corresponden al tiempo durante el cual se mantienen los bienes en la compañía

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Los activos sujetos a depreciación se someten a test de deterioro y en el caso que algún factor interno o externo muestre una posible pérdida de valor se procede a determinar si existe o no un exceso entre el importe en libros de la unidad generadora de efectivo sobre el importe recuperable, en el caso que exista dicho exceso este valor es registrado en el estado de resultados integrales como un gasto del periodo en el cual fue determinado.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos sea agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivos identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiera producido reversiones de la pérdida.

Los activos que tienen vida útil indefinida (terreno) no están sujetos a depreciación y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

La compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de

activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido el valor y es reducido a ese importe recuperable.

Al 31 de diciembre del 2013 y de 2012, la gerencia de la compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indique que el valor neto registrado de la propiedad, planta u equipo y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

4.11 Beneficios a los empleados

Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasa de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculo actuarial.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicios consecutivos

4.12 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuesto que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

4.13 Reconocimiento de ingresos

La medición de los ingresos se efectúa utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibido o por recibir.

Estos ingresos se reconocen en función del estado de realización del contrato, siempre que el resultado del mismo, pueda ser estimado confiablemente.

Está compuesto principalmente por la venta de productos fabricados propios del giro del negocio.

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los servicios prestados, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos por construcciones, son reconocidos como ingresos cuando los riesgos y beneficios asociados son transferidos a los distribuidores o clientes finales, y el flujo de beneficios económicos derivados de dicha venta es probable. Los descuentos otorgados en la venta son reconocidos como descuento en el precio.

4.14 Reconocimiento de gastos de operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación

Está compuesto principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.

4.15 Estado de flujo de efectivo

Originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivos relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que o están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultado.

4.16 Estimaciones de la administración

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, por valor de la mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido
- Depreciación de los activos por impuestos diferidos
- Amortización de activos intangibles.

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 de forma prospectiva.

4.17 Definición de segmentos

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa sobre la cual la información de los estados financieros esta disponibles y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración. Quien toma las decisiones sobre la asignación del desempeño. La sociedad opera con un segmento único.

5. Gestión de Riesgo

La actividad de la compañía está expuesta a diversos riesgos como se describe a continuación:

5.1 Riesgo país

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios

adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5.2 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía.

El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precio, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

5.3 Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

5.4 Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez de la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones

5.5 Riesgo de crédito

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como el cumplimiento. Debido a que la compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

5.6 Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

6 Efectivo y equivalente al efectivo

La composición del activo disponible es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Efectivo y equivalente al Efectivo	535.441,74	278.807,65
Caja	4.364,04	1.410,00
Caja Chica Custodia Patricia Soto	300,00	300,00
Caja Chica Dpto. Legal	200,00	200,00
Valor en Custodia	0,00	910,00
Depósitos en Transito	3.864,04	0,00
Bancos	531.077,70	277.397,65
Banco Guayaquil Cta Cte. #3040014-3	39.007,55	70.048,60
Mutualista Cta. Ahorro # 33-003676-4	11.003,24	345,37
Pichincha Cta Cte. #34661229-04	31.386,78	25.659,21
Bolivar Panamá Cta Cte #01302001945	110.810,62	39.072,56
Banco del Pacifico cta Cte # 0735723-0	219.538,64	76.430,93
Produbanco Cta.Cte. # 02006110890	56.358,98	39,45
Banco Bolivariano Cta Cte # 000-525119-1	62.771,89	65.601,53
Bco. Internacional Cta # 1501042	200,00	200,00

7 Activos Financieros

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Activos Financieros	614.872,76	1.801.955,96
Activos Financieros A Valor Razonable Con Cambios En Resultados	74.463,59	84.997,47
Bco. Pacifico Cert. Depósito a Plazo 261577125	0,00	70.000,00
Certif. de Inversión Interamericana S.F.	0,00	14.747,47
Cert. Depósito a Plazo V.74.463.59-261616232	74.463,59	0,00
Fideicomiso Proyecto Horizonte Azul	0,00	250,00
Documentos y Cuentas por Cobrar	534.892,56	1.710.750,00
Clientes Relacionados	285.574,40	0,00
Inmocali S. A.	29.243,34	0,00
Costapromo S.A.	230.934,79	0,00
Lerniten S.A.	25.396,27	0,00
Clientes No Relacionados	249.318,16	1.710.750,00
Escudero Encalada Luis	0,00	111.517,98
Becerra Guerra Rafael H.	0,00	112.591,00
Pino Higgins Clemente G.	0,00	108.962,39
Cires Arauz Gustavo	0,00	138.984,06
Jimmy Fabricio Achi Arteaga	0,00	131.169,43
Inmocali S.A.	0,00	25.301,60
Montalcorp S.A.	0,00	46.508,44
Carlos Antonio Robles Medranda	150.900,00	0,00
Moreno Layedra Daniel Vicente	5.682,86	5.619,56
Fideicomiso Proyecto Horizonte Azul	63.604,74	0,00

Fideicomiso San Antonio Dos Punto Uno	29.130,56	0,00
Otros	0,00	1.030.095,54
Otras Cuentas por Cobrar	5.516,61	6.208,49
Ejecutivos		
Valverde Farfan Alberto	1.321,83	0,00
Empleados	4.194,78	0,00
Lindao Apolinario Oscar Galo	2.300,00	0,00
Martínez Hidalgo Mario Javier	358,56	0,00
De La Torre Laborde Grazia María	1.536,22	0,00
Anticipos Efectuados	0,00	6.208,49

8 Inventarios

La composición de inventarios es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Inventarios	<u>137.233,38</u>	<u>0,00</u>
Inventario de Producto Terminado		
Villas	137.233,38	0,00

9 Activos por Impuestos Corrientes

La composición de activos financieros no corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Activos Por Impuestos Corrientes	<u>315.272,37</u>	<u>212.558,92</u>
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.V.A.)	274.140,86	212.558,92
Crédito Tributario IVA	244.697,74	210.798,63
Retenciones IVA	29.443,12	1.760,29
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)	41.131,51	0,00
Retenciones Fuente	14.391,41	0,00
Anticipo Impuesto a la Renta	26.740,10	0,00

10 Otros Activos Corrientes

La composición de Otros activos corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Otros Activos Corrientes	<u>6.668.682,34</u>	<u>0,00</u>
Obras en construcción	4.466.207,34	0,00
Obras en construcción (H)	2.202.475,00	0,00

11 Propiedad, Planta y Equipos

La composición de propiedad, planta y equipos es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Propiedad, Plantas y Equipos	<u>16.346,13</u>	<u>5.242.449,56</u>
Propiedad, plantas y equipos costo	42.524,45	47.698,10
Muebles y Enseres		
Muebles y Enseres Costo	11.857,00	11.857,00
Maquinaria y Equipo		
Maquinaria y Equipos e Instalaciones Costo	1.450,00	1.450,00
Equipo de Computación		
Equipo de computación Costo	22.040,58	22.040,58
Otros Activos		
Otros activos / Equipo de Oficina Costo	7.176,87	7.176,87
Mejoras del local	0,00	5.173,65
Obras en Proceso		
Obras en Procesos	0,00	5.217.926,23
(-) Depreciación Acumulada Propiedad, Planta y Equipo	-26.178,32	-23.174,77
Muebles y Enseres depreciación acumulada	-5.698,73	-4.513,01
Maquinaria y Equipos e Instalaciones depreciación acumulada	-519,44	-374,48
Equipo de computación depreciación acumulada	-18.165,09	-12.036,29
Otros activos / Equipo de Oficina acumulada	-1.795,06	-1.077,34
Amortización de mejoras del local	0,00	-5.173,65

12 Activos Intangibles

La composición de activos intangibles es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Activos Intangible	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Marcas, patentes, derecho de llave y otros	0,00	5.292,43
(-) Amortización acumulada	0,00	-5.292,43

13 Activos Financieros no Corrientes

La composición de activos financieros no corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Activos Financieros No Corrientes	<u>60.123,24</u>	<u>135.802,18</u>
Cuentas y Documentos Por Pagar	60.033,64	135.802,18
Relacionados Locales		
Johancenter S.A.	47.099,39	77.847,99
No Relacionados Locales	12.934,25	57.954,19
Cuentas Por cobrar Colaboradores	0,00	7.845,80
cuentas Por Cobrar Ejecutivos	0,00	978,39
Documentos por Cobrar	0,00	49.130,00
Anticipos Efectuados	12.844,65	0,00
Comisión por Liquidar	89,60	0,00

14 Otros Activos no Corrientes

La composición de otros activos no corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Otros No Activos Corrientes	<u>550,00</u>	<u>300,00</u>
Inversiones		
Activos Financieros Mantenedos Hasta El Vencimiento		
Fideicomiso Proyecto Horizonte Azul	250,00	0,00
Inversiones L/P en Acciones y participaciones		
Montalcorp	300,00	300,00

15 Documentos y Cuentas por Pagar

La composición de documentos y cuentas por pagar es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Cuentas y Documentos por pagar	<u>928.569,24</u>	<u>344.020,17</u>
Relacionados Locales	58.373,11	0,00
Inmocali s.A.	57.422,46	0,00
Alberto Elio Valverde Farfan	950,65	0,00
No Relacionados	602.522,33	344.020,17
Gabriel Achilier Zurita	0,00	8.190,83
Portofino Infraestructura	0,00	44.193,76
Méndez Ycaza Ricardo	0,00	6.882,66
Morales Contreras Michar	0,00	10.508,76

Oñate Cisnero Andrés	20.492,03	0,00
Comercial Ginatta S.A.	12.298,03	0,00
Importadora Vega S.A.	44.570,25	0,00
Repiena	48.908,06	0,00
Dolmen S.A.	16.631,60	0,00
Ciport S.A.	48.007,14	0,00
Consulambiente Cía. Ltda.	77.934,35	0,00
Otros	333.680,87	274.244,16

Otras Cuentas por Pagar

No Relacionados Locales	267.673,80	0,00
Otras Cuentas Por Pagar Fondo Garantía	54.099,33	0,00
Otra Cuentas Trueques Por Pagar	211.178,84	0,00
Otras Por Pagar SRI	2340,39	0,00
Provisiones	55,24	0,00

16 Otras Obligaciones corrientes

La composición de otras obligaciones corrientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Otras obligaciones corrientes	59.831,79	26.982,93
Con la Administración Tributaria	10.926,50	9.506,91
Impto. A la Renta Ret. Fte.	7.824,50	7.480,35
Retención Iva	3.102,00	2.026,56
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		
Impuesto a la Renta	13.208,70	3.281,62
Con el IESS	16.392,91	2.651,21
Fondos De Reserva	625,73	246,11
Aporte Individual	10.816,15	1.066,75
Aporte Patronal	2.785,15	1.227,13
Préstamos Quirografario	1.925,17	0,00
IECE y SETEC	240,71	111,22
Por beneficios de ley a empleados	8.708,47	4.625,52
Sueldo Por Pagar	437,54	58,64
Décimo Tercer Sueldo	2.304,90	794,92
Décimo Cuarto Sueldo	5.966,03	3.771,96
Participación Trabajadores por pagar Ejercicio		
Participación empleados	10.595,21	6.917,67

17 Anticipo de Clientes

La composición de anticipo de clientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Anticipos de Clientes	0,00	3.161.375,66
Anticipos de Clientes		
Pachay Campusano René	0,00	200.537,38

Reserva Intriago Roca Mario Francisco	0,00	244.785,18
Zunino Anda Carla	0,00	265.000,00
Ligia Vásquez de Berry	0,00	220.389,69
Otros	0,00	2.230.663,41

18 Documentos y Cuentas por Pagar

La composición de documentos y cuentas por pagar es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Cuentas y Documentos por pagar	<u>2.763.927,14</u>	<u>2.373.298,64</u>
Relacionados Locales	2.089.519,95	333.812,41
Johancenter S.A.	0,00	28.000,00
Costapromo S.A.	2.089.519,95	305.812,41
No Relacionados	674.407,19	2.039.486,23
Costapromo S.A.	0,00	310.623,42
Salcedo Reyes Eduardo	0,00	135.770,04
Otros	0,00	272.483,56
Bolaños Iturralde Damian	0,00	4.589,34
Anaqueles y Diseños Anadisa S.A.	0,00	26.598,57
Antonio Parra Gil	150.000,00	150.000,00
Hermanas Pérez Barriga	300.000,00	910.000,00
Otras Cuentas Por Pagar	224.407,19	224.754,63
valores por Liquidar	0,00	4.666,67

19 Obligaciones Con Instituciones Financieras

La composición de obligaciones con instituciones financieras es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Obligaciones con Instituciones Financieras L/P	<u>794.912,80</u>	<u>1.550.837,86</u>
Obligaciones Financieras		
Banco Guayaquil	0,00	31.667,37
Mutualista Pichincha	0,00	1.079.170,49
Banco Pacifico	690.000,00	90.000,00
Banco Pichincha	104.912,80	350.000,00

La compañía mantiene las siguientes obligaciones:

1) Banco Pacifico Operación N° P40061200, por el valor de \$ 690.000.00, a 24 meses plazo, con fecha de emisión 31/05/2013 y con fecha de vencimiento 21/05/2015; con una tasa de interés del 9,76%; y se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

2) Banco Pichincha Operación N° 1773104-02, por el valor de \$ 104.912,80, a 3 meses plazo, con fecha de emisión 27/12/2013 y con fecha de vencimiento 20/02/2014; con una tasa de interés del 11,75%; y se pagará de acuerdo a la periodicidad constante en la tabla de amortización.

20 Anticipo de Clientes

La composición de anticipo de clientes es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Anticipo de Clientes	<u>3.539.001,55</u>	<u>0,00</u>
Miguel Isaías Noboa Díaz	222.096,20	0,00
Zunino Anda Carla María	265.000,00	0,00
Pablo Gómez de la Torre Iturralde	420.613,00	0,00
Stefano N. Valarezo Sánchez	10.200,00	0,00
Roger David Ayala Chang	178.687,64	0,00
Polinesio - Lidercetty S.A.	147.507,59	0,00
Polinesio - Pérez Baquerizo Sucre Hernán	210.019,66	0,00
Polinesio - Basil Rennie Haylock	156.283,67	0,00
otros	1.928.593,79	0,00

21 Capital Pagado

La composición del Capital pagado es la siguiente:

ACCIONISTAS	%	ACCIONES	VALOR ACCION	CAPITAL
Ing Alberto Valverde	0.04	1,000	0.04	40.00
Costapromo S.A.	99.96	2,499,000	0.04	99,960.00
	100%	2,500,000	0.04	100,000.00

En el periodo 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ 100.000,00 la cual no ha tenido variación con respecto al año anterior.

22 Reservas Legal

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

En el periodo 2013 el saldo de esta cuenta es de \$ 6.671,37, la cual no ha tenido variación con respecto al año anterior.

Reserva Facultativa, Estatutaria

Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

En el periodo 2013, el saldo de esta cuenta es de \$ 33.121,44, la cual no ha tenido variación con respecto al año anterior

23 Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

En el periodo 2012 el saldo de esta cuenta fue de \$ 47.953,53, se transfirió los resultados del periodo 2012 por \$ 27.612,67 quedando \$75.566,20 al final del periodo 2013 en este rubro.

24 Ingresos

La composición de Ingresos es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Ingresos		
Ingresos por actividades ordinarias	1.301.607,99	688.387,82
Costo de ventas y producción		
Costo de Ventas	-837.582,23	-47.391,13
GANANCIA BRUTA	<u>464.025,76</u>	<u>640.996,69</u>

25 Impuesto a la Renta

La composición de impuesto a la renta es la siguiente:

	dic-13	dic-12
Utilidad del Ejercicio	70.634,74	46.117,82
Menos		
15% Participación trabajadores	-10.595,21	-6.917,67
Utilidades antes del Impuesto Renta	60.039,53	39.200,15
Mas:		
Gastos no deducibles	0,00	7.205,20
Base disponible para Impuesto a la Renta	60.039,53	46.405,35
Impuesto a la Renta	13.208,70	10.673,23
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	28.069,58	6.976,38

26 Sanciones

(a) De la Superintendencia de compañías

No se han aplicado sanciones a la Compañía, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013.

(b) Del Servicio de Renta Internas

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, por parte del Servicios de Rentas Internas a las autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2013.

(c) De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2013.

27 Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador

En el Suplemento del Registro Oficial No. 95, del 23 de diciembre de 2009, se publicó la LEY REFORMATIVA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO” y la “LEY REFORMATIVA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR”, la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero de 2010.

28 Hechos posteriores a la fecha de balance

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos