



## SUMMA PROYECTOS C.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



**SUMMA PROYECTOS C.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**SUMMA PROYECTOS C.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**INDICE**

**Páginas No.**

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Informe de los Auditores Independientes                     | 3 - 4   |
| Estados de situación financiera                             | 5       |
| Estados de resultados integral                              | 6       |
| Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas | 7       |
| Estados de flujos de efectivo                               | 8 - 9   |
| Notas a los estados financieros                             | 10 - 19 |

**Abreviaturas usadas:**

|       |                                                    |
|-------|----------------------------------------------------|
| US\$. | - Dólares de Estados Unidos de América             |
| NIIF  | - Normas Internacionales de Información Financiera |
| NIC   | - Normas Internacionales de Contabilidad           |

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de  
**SUMMA PROYECTOS C.A.:**

### **Introducción:**

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **SUMMA PROYECTOS C.A.** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración de **SUMMA PROYECTOS C.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

### **Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

### **Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SUMMA PROYECTOS C.A.** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de

**SUMMA PROYECTOS C.A.:**

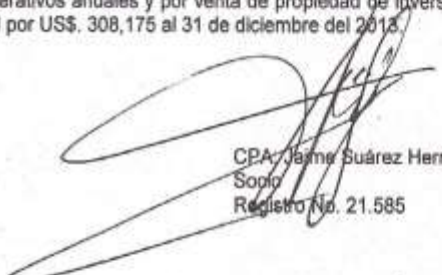
Página 2

**Énfasis:**

5. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía presentaba déficit acumulado en el patrimonio por US\$. 106,952 que superaba el 50% del capital social y la totalidad de las reservas registradas a esa fecha. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mejoró su situación patrimonial mediante el incremento de los ingresos operativos anuales y por venta de propiedad de inversión, con lo cual generó superávit patrimonial por US\$. 308,175 al 31 de diciembre del 2013.

  
MREMOORES CIA. LTDA.  
SC-RNAE-2 No. 676

Mayo 9 del 2014  
Guayaquil - Ecuador

  
CPA Jaime Suárez Herrera  
Socio  
Registro No. 21.585

**SUMMA PROYECTOS C.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
(Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>ACTIVOS</u>                                             | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                                 |                  |                  |
|              | Efectivo en caja y bancos                                  | 7,412            | 1,711            |
| 3            | Activos financieros                                        | 1,178,818        | 381,557          |
| 4            | Existencias                                                | 343,843          | 271,870          |
|              | Activo por impuestos corrientes                            | 1,481            | 14,489           |
| 5            | Servicios y otros pagos anticipados                        | 147,430          | 221,282          |
|              | <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                            | <b>1,678,984</b> | <b>870,889</b>   |
|              | <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                              |                  |                  |
| 6            | Activos fijos, neto                                        | 193,709          | 158,940          |
| 7            | Propiedad de inversión                                     | 0                | 188,161          |
| 8            | Otros activos no corrientes                                | 1,454,836        | 550,740          |
|              | <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                         | <b>1,648,545</b> | <b>893,841</b>   |
|              | <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                       | <b>3,327,529</b> | <b>1,764,730</b> |
|              | <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b> |                  |                  |
|              | <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                                 |                  |                  |
| 9            | Pasivos financieros                                        | 1,535,067        | 747,370          |
| 10           | Otros pasivos corrientes                                   | 217,505          | 80,104           |
|              | <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>                            | <b>1,752,572</b> | <b>827,474</b>   |
|              | <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>                               |                  |                  |
| 11           | Obligaciones a largo plazo                                 | 1,084,096        | 834,370          |
| 2            | Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones         | 7,651            | 7,651            |
| 2 y 7        | Pasivo por impuesto diferido                               | 0                | 7,152            |
|              | <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>                         | <b>1,071,747</b> | <b>849,173</b>   |
|              | <b>TOTAL PASIVOS</b>                                       | <b>2,824,319</b> | <b>1,676,647</b> |
|              | <b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>          |                  |                  |
| 12           | Capital social                                             | 37,300           | 37,300           |
| 12           | Aportes para futuro aumento de capital                     | 146,272          | 146,272          |
| 2            | Reserva legal                                              | 11,463           | 11,463           |
|              | Resultados acumulados                                      | 308,175          | (106,952)        |
|              | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>            | <b>503,210</b>   | <b>88,083</b>    |
|              | <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>  | <b>3,327,529</b> | <b>1,764,730</b> |

Ver notas a los estados financieros



**SUMMA PROYECTOS C.A.**
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**(Expresados en Dólares)**

| <u>Notas</u> | <u>INGRESOS:</u>                                                                       | <u>2013</u>        | <u>2012</u>        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | Dirección técnica                                                                      | 1,072,334          | 420,139            |
|              | Propiedad de inversión                                                                 | <u>640,000</u>     | <u>0</u>           |
|              | <b>TOTAL</b>                                                                           | <u>1,712,334</u>   | <u>420,139</u>     |
|              | <b><u>COSTOS:</u></b>                                                                  |                    |                    |
|              | (-) Propiedad de inversión                                                             | ( <u>500,380</u> ) | <u>0</u>           |
|              | <b>UTILIDAD BRUTA</b>                                                                  | <u>1,211,954</u>   | <u>420,139</u>     |
|              | <b><u>GASTOS OPERACIONALES:</u></b>                                                    |                    |                    |
|              | (-) Gastos de administración y venta                                                   | ( <u>546,678</u> ) | ( <u>320,360</u> ) |
|              | (-) Depreciación y amortización                                                        | ( <u>23,050</u> )  | ( <u>8,566</u> )   |
|              | <b>TOTAL</b>                                                                           | ( <u>569,728</u> ) | ( <u>328,926</u> ) |
|              | <b><u>OTROS (GASTOS) INGRESOS:</u></b>                                                 |                    |                    |
|              | (-) Gastos financieros                                                                 | ( <u>43,123</u> )  | ( <u>57,368</u> )  |
|              | (+) Otros ingresos                                                                     | <u>36,296</u>      | <u>37,354</u>      |
|              | (-) Otros gastos                                                                       | ( <u>14,054</u> )  | ( <u>176</u> )     |
|              | <b>TOTAL</b>                                                                           | ( <u>20,881</u> )  | ( <u>20,190</u> )  |
|              | <b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b> | <u>621,345</u>     | <u>71,023</u>      |
| 13           | 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES                                    | ( <u>93,202</u> )  | ( <u>10,654</u> )  |
|              | <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>                                           | <u>528,143</u>     | <u>60,369</u>      |
| 13           | 22 y 23% DE IMPUESTO A LA RENTA                                                        | ( <u>87,798</u> )  | ( <u>11,322</u> )  |
|              | <b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>                                                     | <u>440,345</u>     | <u>49,047</u>      |
| 14           | <b>UTILIDAD POR ACCION</b>                                                             | <u>11.81</u>       | <u>1.31</u>        |

Ver notas a los estados financieros

## SUMMA PROYECTOS C.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
(Expresados en Dolares)

|                                                        | Capital<br>social | Aportes para<br>futuro aumento<br>de capital | Reserva<br>legal | .....Resultados acumulados.....<br>Reserva de<br>Capital | Utilidades<br>retenidas | Total     |
|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| Saldo al 1 de enero del 2012                           | 37,300            | 146,272                                      | 11,463           | 142,030                                                  | ( 298,029)              | 39,036    |
| Utilidad neta del ejercicio                            | 0                 | 0                                            | 0                | 0                                                        | 49,047                  | 49,047    |
| Absorción de pérdidas                                  | 0                 | 0                                            | 0                | ( 142,030)                                               | 142,030                 | 0         |
| Saldos al 31 de diciembre del 2012                     | 37,300            | 146,272                                      | 11,463           | 0                                                        | ( 108,952)              | 86,083    |
| Utilidad neta del ejercicio                            | 0                 | 0                                            | 0                | 0                                                        | 440,345                 | 440,345   |
| Reversión avalúo de propiedad de<br>inversión (nota 7) | 0                 | 0                                            | 0                | 0                                                        | ( 32,512)               | ( 32,512) |
| Ajuste de pasivo por impuesto<br>diferido (nota 7)     | 0                 | 0                                            | 0                | 0                                                        | 7,152                   | 7,152     |
| Otros                                                  | 0                 | 0                                            | 0                | 0                                                        | 142                     | 142       |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013                     | 37,300            | 146,272                                      | 11,463           | 0                                                        | 308,175                 | 503,210   |

Ver notas a los estados financieros



**SUMMA PROYECTOS C.A.**
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**(Expresados en Dólares)**

|                                                                         | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>      |                   |                   |
| Efectivo recibido de clientes                                           | 1,072,334         | 420,139           |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                               | ( 612,897)        | ( 120,859)        |
| Otros ingresos y egresos, neto                                          | ( 20,881)         | ( 20,190)         |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación                 | <u>438,556</u>    | <u>279,090</u>    |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>      |                   |                   |
| Adquisición de activos fijos                                            | ( 59,819)         | ( 131,096)        |
| Venta de propiedad de inversión                                         | 500,380           | 0                 |
| Mejoras realizadas en propiedad de inversión                            | ( 346,731)        | 0                 |
| Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de inversión          | <u>93,830</u>     | <u>( 131,096)</u> |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b> |                   |                   |
| Pagos de préstamos de compañías relacionadas                            | ( 526,685)        | ( 167,712)        |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento           | <u>( 526,685)</u> | <u>( 167,712)</u> |
| Aumento (Disminución) neta del efectivo                                 | 5,701             | ( 19,718)         |
| Efectivo al inicio del año                                              | <u>1,711</u>      | <u>21,429</u>     |
| Efectivo al final del año                                               | <u>7,412</u>      | <u>1,711</u>      |
| Ver notas a los estados financieros                                     |                   |                   |

SUMMA PROYECTOS C.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE**  
**OPERACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**(Expresados en Dólares)**

|                                                                                                                             | <u>2013</u>     | <u>2012</u>    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>                                                                                          | 440,345         | 49,047         |
| <b>AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION.</b> |                 |                |
| Depreciación de activos fijos                                                                                               | 23,050          | 8,566          |
| Impuesto a la renta                                                                                                         | 87,798          | 11,322         |
| Participación de trabajadores                                                                                               | 93,202          | 10,654         |
| (Aumento) Disminución en:                                                                                                   |                 |                |
| Activos financieros                                                                                                         | ( 817,119)      | ( 417,445)     |
| Existencias                                                                                                                 | ( 71,973)       | 25,622         |
| Servicios y otros pagos anticipados                                                                                         | 73,832          | ( 22,605)      |
| Activos financieros no corrientes                                                                                           | ( 904,096)      | ( 0)           |
| Otros activos no corrientes                                                                                                 | 0               | ( 2,425)       |
| Activo por impuestos corriente                                                                                              | 13,008          | 0              |
| Aumento (Disminución) en:                                                                                                   |                 |                |
| Pasivo financieros                                                                                                          | 780,602         | 475,212        |
| Otros pasivos corrientes                                                                                                    | ( 36,504)       | ( 6,543)       |
| Obligaciones a largo plazo - canjes                                                                                         | <u>756,411</u>  | <u>147,685</u> |
| Total ajuste                                                                                                                | <u>( 1,789)</u> | <u>230,043</u> |
| <b>EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>                                                              | <u>438,556</u>  | <u>279,090</u> |

Ver notas a los estados financieros

## **SUMMA PROYECTOS C.A.**

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

#### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**SUMMA PROYECTOS C.A.:** Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 25 de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil en febrero 14 de 1995. Su actividad principal actual, es la edificación de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares.

#### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

Para efectos de aplicar las "NIIF COMPLETAS" o las "NIIF para PYMES", la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos por las compañías sujetas a su control y vigilancia. Con base a la observancia de la norma reglamentaria, **SUMMA PROYECTOS C.A.** utiliza las NIIF COMPLETAS en los registros contables y preparación de estados financieros.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la preparación de los estados financieros, es mencionado a continuación:

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Activos y pasivos financieros.**- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y financiamientos con terceros. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la prestación del servicio de dirección técnica y facturación de los reembolsos correspondientes a los gastos incurridos originados en el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda).
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la compra de los inventarios, otros bienes y recepción de servicios, que son utilizados para el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda).
- **Financiamientos con terceros.**- Están presentadas a su valor razonable en función al tiempo de vigencia de la obligación, reconociendo en resultados los intereses devengados en el transcurso del año.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía tales como: mercado, liquidez, crédito y generales del negocio. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.** - La Compañía opera principalmente en el sector construcción y específicamente en el relacionado con viviendas. En los últimos años la demanda de vivienda presenta importantes incrementos, la misma que ha sido y continúa siendo atendida a través de financiamientos que otorga a sus afiliados el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y otras entidades financieras. Debido a ello, la oferta de viviendas también se encuentra incrementada y representa una oportunidad permanente de crecimiento del negocio inmobiliario a nivel nacional. Aprovechando tal situación, la Compañía está desarrollando conjuntamente con una compañía relacionada, un proyecto inmobiliario que empezó a venderse desde el año 2013.
- **Crédito.** - La Administración de la Compañía considera que no existe riesgo de crédito, en razón que el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda), es realizado en forma conjunta con una compañía relacionada, encargada de negociar las viviendas con el público en general. Esta negociación se cumple cuando las viviendas son entregadas a sus dueños, previo el pago de la totalidad del precio de venta pactado del inmueble.
- **Liquidez.** - La Compañía recibe constantemente los pagos de sus facturas de dirección técnica y de reembolsos de gastos realizados en el desarrollo del proyecto inmobiliario (Urbanización La Romareda), que permiten controlar el riesgo de liquidez y así atender oportunamente sus necesidades y pasivos correspondientes. La Administración está constantemente evaluando y monitoreando de forma efectiva el capital de trabajo para cubrir riesgos inherentes en sus actividades, minimizando los costos operacionales y procurando obtener un equilibrio entre la liquidez y la rentabilidad con el propósito de asegurar un adecuado nivel de retorno a los accionistas y los flujos de efectivo hacia la Compañía.

**Existencias.** - Están registrados al costo de adquisición y están valorados mediante el método promedio.

**Servicios y otros pagos anticipados.** - Corresponden principalmente a anticipos de valores efectuados a proveedores de bienes y servicios para la construcción, así como la contratación de pólizas de seguros necesarias para salvaguardar los bienes de la Compañía, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

**Activos fijos, netos.** - Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

| <b>Activos</b>                               | <b>Tasas</b> |
|----------------------------------------------|--------------|
| Edificaciones                                | 5%           |
| Equipos de construcción                      | 10%          |
| Maquinarias y equipos                        | 10%          |
| Muebles de oficina y equipos de comunicación | 10%          |
| Equipos de oficina y equipos electrónicos    | 33.33%       |

**Propiedad de inversión.** - Hasta el año 2012, estuvo registrada al costo más incremento por avalúo.



## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

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

**Reserva para jubilación patronal e indemnización por desahucio.**- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma compañía. El referido Código establece también una bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. En el año 2013 y 2012, la Compañía no procedió a la actualización de la referida reserva, en razón que consideró que sus efectos no son significativos. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la nómina de colaboradores de la Compañía asciende a 32 y 9 trabajadores, respectivamente.

**Pasivo diferido.**- Hasta el 31 de diciembre del 2012, estuvo provisionado en su totalidad como pasivo no corriente, como resultado de aplicar al importe neto del avalúo realizado a la propiedad de inversión la tasa de impuesto a la renta corporativa en el año 2012 del 23%. En el año 2013, el pasivo por impuesto diferido fue debitado en su totalidad en razón a la venta de la propiedad.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**Reserva de capital.**- El saldo de esta cuenta solo podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubieren, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación la Compañía. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía absorbió pérdidas acumuladas con la reserva de capital.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.**- Esta originado por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos son contabilizados a partir de enero 1 del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañías en septiembre 9 del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que fueron registrados en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**Reconocimiento de ingresos.**- La Compañía reconoce ingresos por Dirección Técnica en función del avance de la obra, calculado a razón del 18% aproximadamente.

**Gastos e intereses.**- Son registrados mediante el método del devengado.

**Participación de trabajadores en las utilidades.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

**Impuesto a la renta.**- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% año 2013 y 23% año 2012 de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% año 2013 y 13% año 2012 de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. La provisión del impuesto a la renta es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y es cargada en los resultados del año en que es devengada, con base al método del impuesto a pagar. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 3. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                       | <u>2013</u>      | <u>2012</u>    |
|-----------------------|------------------|----------------|
|                       | (Dólares)        |                |
| Compañía relacionada: |                  |                |
| Investeam S.A.        | 1,112,363        | 319,000        |
| Deudores varios       | 60,517           | 34,440         |
| Empleados             | <u>5,938</u>     | <u>8,117</u>   |
| Total                 | <u>1,178,818</u> | <u>361,557</u> |

**Compañía relacionada:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan principalmente préstamos concedidos a Investeam S.A. por US\$. 1,022,971 y US\$. 229,868 respectivamente, por gastos incurridos en la construcción de la Urbanización La Romareda.

## 4. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                                 | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | (Dólares)      |                |
| Suministro y materiales de obra | 187,351        | 102,292        |
| Obras en curso                  | 138,037        | 151,123        |
| Terrenos                        | <u>18,455</u>  | <u>18,455</u>  |
| Total                           | <u>343,843</u> | <u>271,870</u> |

**Suministro y materiales de obra:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a suministro y materiales de obra y sistema eléctrico en existencia en bodegas de la Compañía, para ser utilizados en la construcción de la Urbanización La Romareda.



4. **EXISTENCIAS (Continuación)**

**Obras en curso:** En los años 2013 y 2012, el movimiento de obras en curso fue el siguiente:

|                                | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | (Dólares)      |                |
| Saldo Inicial                  | 151,123        | 125,388        |
| Más: Costos incurridos anuales | 51,028         | 87,002         |
| Menos: Anticipos               | ( 64,114)      | ( 61,267)      |
| Saldo Final                    | <u>138,037</u> | <u>151,123</u> |

5. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                                | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | (Dólares)      |                |
| Anticipos a contratistas       | 95,569         | 179,624        |
| Importe por liquidar (nota 16) | <u>51,861</u>  | <u>41,838</u>  |
| Total                          | <u>147,430</u> | <u>221,262</u> |

**Anticipo a contratistas:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a desembolsos entregados a contratistas para la construcción de la Urbanización La Romareda, que son posteriormente liquidados con la facturación del avance de obra.

6. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                                                             | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                             | (Dólares)      |                |
| Equipos de construcción                                     | 99,781         | 53,371         |
| Edificaciones                                               | 83,709         | 12,039         |
| Equipos de oficina                                          | 28,817         | 33,242         |
| Muebles de oficina y equipos de comunicación y electrónicos | 23,677         | 11,262         |
| Vehículos                                                   | 22,061         | 22,061         |
| Maquinarias y equipos                                       | 9,914          | 9,914          |
| Obras en cursos                                             | <u>0</u>       | <u>66,251</u>  |
| Subtotal                                                    | 267,959        | 208,140        |
| Menos: Depreciación acumulada                               | ( 74,250)      | ( 51,200)      |
| Total                                                       | <u>193,709</u> | <u>156,940</u> |

En los años 2013 y 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

6. **ACTIVOS FIJOS, NETO** (Continuación)

|                                    | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | (Dólares)      |                |
| Saldo Inicial, neto                | 156,940        | 34,410         |
| Más: Adquisiciones                 | 59,819         | 64,845         |
| Menos: Cargo anual de depreciación | ( 23,050)      | ( 8,566)       |
| Más: Obras en procesos             | <u>0</u>       | <u>66,251</u>  |
| Saldo Final, neto                  | <u>193,709</u> | <u>156,940</u> |

**Obras en procesos:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a la construcción de las oficinas administrativas de la Compañía y dispensario médico, ubicadas en la Urbanización La Romareda. Esta obra fue culminada en marzo del 2013 y ascendió a US\$. 71,670, misma que fue reclasificado a la cuenta de edificaciones.

7. **PROPIEDAD DE INVERSION**

Representa terrenos adquiridos entre los años 2008 y 2009 a personas naturales y jurídicas ubicadas en el sector de Chipipe del cantón Salinas, Provincia de Santa Elena, donde la Compañía tenía planificado construir un condominio con departamentos para la venta al público en general. El área total del terreno es 101.728 metros cuadrados con costo total de US\$. 140,314 más gastos notariales de US\$. 10,418 y diseño arquitectónico por US\$. 2,917.

En enero 1 del 2012, la Compañía procedió a realizar el avalúo de los terrenos a través de un perito valuador independiente calificado por la Superintendencia de Compañías con Registro No. SC-RNP-2-222, resultando como efecto un incremento en su valor original por US\$. 32,512 que fue registrado con contrapartida al patrimonio a la cuenta de superávit por valuación por igual importe. Con base a las NIIF, la Compañía contabilizó en función al mencionado incremento, el correspondiente pasivo por impuesto diferido por US\$. 7,152 como resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta del 22% vigente para el año 2013.

En el año 2013, la mencionada propiedad fue vendida por la Compañía a RESPAWN AUDIOVISUAL PRODUCTIONS S.A. en US\$. 640,000, incurriendo previamente en gastos adicionales por concepto de desmantelamiento por US\$. 346,731 incrementándose el costo de la propiedad a US\$. 500,380, generando utilidad neta en venta por US\$. 139,620. Esta transacción fue reportada a la Unidad de Análisis Financiero – UAF en septiembre del 2013.

8. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                               | <u>2013</u>      | <u>2012</u>    |
|-------------------------------|------------------|----------------|
|                               | (Dólares)        |                |
| Compañía y parte relacionada: |                  |                |
| Investeam S.A.                | 904,096          | 0              |
| Accionista                    | <u>549,990</u>   | <u>549,990</u> |
| Total                         | <u>1,454,086</u> | <u>549,990</u> |

**Compañía y parte relacionada:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está representada principalmente por cuenta por cobrar a Investeam S.A. por concepto de canje y al accionista por US\$. 549,990, respectiva. Esta cuenta no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                                  | <u>2013</u>      | <u>2012</u>    |
|----------------------------------|------------------|----------------|
|                                  | (Dólares)        |                |
| Proveedores                      | 1,247,131        | 492,745        |
| Compañías y partes relacionadas: |                  |                |
| Accionistas                      | 165,596          | 158,575        |
| MGC & Asociados                  | 54,734           | 64,734         |
| Garantías                        | 67,606           | 29,409         |
| Otras                            | 0                | 1,907          |
| Total                            | <u>1,535,067</u> | <u>747,370</u> |

**Proveedores:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, constituyen básicamente adquisiciones de materiales de construcción para la Urbanización La Romadera, que no devengan intereses y vencen en 30 días promedio.

**Compañías y partes relacionadas:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la cuenta con los accionistas corresponde a dividendos pendientes de pago, y con MGC & Asociados representa provisiones realizadas por gastos de nómina y de beneficios sociales del ejercicio económico 2008, las mismas que no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

## 10. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                                                                                                                                | <u>2013</u>    | <u>2012</u>   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                                                                                | (Dólares)      |               |
| Beneficios sociales:                                                                                                           |                |               |
| 15% Participación de trabajadores en las utilidades<br>(Incluye en el año 2012 US\$ 7,095 que provienen<br>de años anteriores) | 93,202         | 17,749        |
| Decimo tercer Sueldo                                                                                                           | 8,156          | 2,466         |
| Decimo cuarto Sueldo                                                                                                           | <u>6,835</u>   | <u>2,849</u>  |
| Subtotal                                                                                                                       | 108,193        | 23,064        |
| Más:                                                                                                                           |                |               |
| Impuesto a la renta por pagar                                                                                                  | 64,656         | 322           |
| Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas (SRI)                                                                          | 33,886         | 15,006        |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)                                                                               | 5,787          | 4,122         |
| Intereses por pagar                                                                                                            | <u>5,183</u>   | <u>37,590</u> |
| Total                                                                                                                          | <u>217,505</u> | <u>80,104</u> |

En los años 2013 y 2012, el movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

|               | <u>2013</u>   | <u>2012</u>   |
|---------------|---------------|---------------|
|               | (Dólares)     |               |
| Saldo Inicial | <u>23,064</u> | <u>54,687</u> |
| Pasan:        | 23,064        | 54,687        |

# 10. **OTROS PASIVOS CORRIENTES** (Continuación)

|                        | <u>2013</u>    | <u>2012</u>   |
|------------------------|----------------|---------------|
|                        | (Dólares)      |               |
| Vienen:                | 23,064         | 54,687        |
| Más: Provisiones       | 125,410        | 29,977        |
| Menos: Pagos           | 33,188         | ( 61,600)     |
| Menos: Reclasificación | ( 7,095)       | 0             |
| Saldo Final            | <u>108,193</u> | <u>23,064</u> |

# 11. **OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

|                                | <u>2013</u>      | <u>2012</u>    |
|--------------------------------|------------------|----------------|
|                                | (Dólares)        |                |
| Canjes                         | 904,096          | 147,685        |
| Financiamiento con terceros:   |                  |                |
| Imma Galván de Cabrera         | 110,000          | 305,387        |
| Julio Cesar Arellano Matamoros | 50,000           | 50,000         |
| Roberto Torres                 | 0                | 331,298        |
| Total                          | <u>1,064,096</u> | <u>834,370</u> |

**Canjes:** Representan cruces de cuentas con proveedores por abastecimiento oportuno de materiales de construcción para la Urbanización La Romareda, a cambio de la entrega de viviendas acabadas en la referida urbanización. Estos canjes serán facturados con la entrega de la vivienda y corresponden principalmente a: Aliborc S.A., Mergoncorp S.A., Constructora Toro Lama S.A., Proelectrica Productos Eléctricos C.A., Frantel S.A. y Dolmen S.A., al 31 de diciembre del 2013, y con: Aliborc S.A., Borletti S.A., Dolmen S.A., Frantel S.A., Intequin S.A. y Galo Adolfo Caicedo, al 31 de diciembre del 2012.

**Financiamiento con terceros:** Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el financiamiento con terceros genera el 7% de interés anual y vencimientos en junio 30 y agosto 31 del 2014. Al 31 de diciembre del 2012, generaron entre el 7% y 10% de interés anual con vencimientos en febrero 1, junio 20 y julio 1 del 2013.

# 12. **CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

**Capital social:** Está representado por 37.300 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una. Los accionistas de la Compañía son: Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo (81%) y Sra. Nay Arellano Samaniego (19%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 74,600.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha cumplido con lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, Reformada parcialmente por la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00059 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 del 2013, que establece la obligación de los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, de presentar el "Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores" de la Compañía. La referida información fue proporcionada por la Compañía al SRI en febrero 6 del 2014 por el ejercicio fiscal 2013 y en febrero 4 del 2013 por el ejercicio fiscal 2012.



12. **CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (Continuación)**

**Aportes para futuro aumento de capital:** Representan principalmente aportaciones entregadas en el año 2010 por el Ing. Luis Fernando Córdova Astudillo por US\$. 86,128 y Sra. Nay Samaniego Dávalos por US\$. 20,203.

13. **PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue establecido en la forma siguiente:

|                                                                                         | <u>2013</u>    | <u>2012</u>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                                                         | (Dólares)      |               |
| Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta | 621,345        | 71,023        |
| Menos:                                                                                  |                |               |
| 15% de participación de trabajadores                                                    | 93,202         | 10,654        |
| Amortización de pérdidas de años anteriores                                             | 133,028        | 16,409        |
| Más:                                                                                    |                |               |
| Gastos no deducibles                                                                    | <u>3,967</u>   | <u>5,267</u>  |
| Base de cálculo                                                                         | <u>398,082</u> | <u>49,227</u> |
| Tasa aplicable: 22% y 23%                                                               | <u>87,798</u>  | <u>11,322</u> |
|                                                                                         | <u>2013</u>    | <u>2012</u>   |
|                                                                                         | (Dólares)      |               |

**Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta:**

|                                                                                   |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 22% y 23% Impuesto a la renta                                                     | 87,798        | 11,322        |
| Anticipo de impuesto calculado para los años 2013 y 2012                          | <u>9,769</u>  | <u>4,896</u>  |
| <b>Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo e impuesto a la renta calculada)</b> | <u>87,798</u> | <u>11,322</u> |

En los años 2013 y 2012, el movimiento del impuesto a la renta a pagar fue el siguiente:

|                                                         | <u>2013</u>      | <u>2012</u>     |
|---------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                                         | (Dólares)        |                 |
| Impuesto a la renta causado                             | 87,798           | 11,322          |
| Menos: Anticipo de impuesto a la renta pagado           | ( 857)           | ( 8,912)        |
| Menos: Retenciones en la fuente del impuesto a la renta | <u>( 22,285)</u> | <u>( 2,088)</u> |
| Saldo por pagar                                         | <u>64,656</u>    | <u>322</u>      |

A la fecha de emisión de este informe (mayo 9 del 2013), las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2011 al 2013, están a disposición para la revisión de la autoridad fiscal. La Administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.



**14. UTILIDAD (PERDIDA) BASICA POR ACCION**

La utilidad (pérdida) básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad (pérdida) neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

**15. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑIA RELACIONADA**

En el año 2013, fueron generadas con Investeam S.A. y corresponden a la Dirección Técnica de las obras por US\$. 1,072,334 (US\$. 420,139 en el año 2012).

**16. CONTRATO**

En septiembre del 2011, la Compañía suscribió Contrato de Reservación de Inmueble con Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIFIC en calidad de apoderada del Fideicomiso Mercantil BLUE BAY. Con base a este contrato, la Compañía adquiere un inmueble ubicado en la Isla Mocolí de la parroquia satelital urbana, La Puntilla del cantón Samborondón, asignado con el número 66 con una superficie aproximada de 650 metros cuadrados. El pago inicial de esta adquisición se encuentra presentado en la nota 5.

**17. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía hasta la fecha de emisión del presente informe (mayo 9 del 2014) ha cumplido con la presentación de la información contenida en los Art. 2 al 4 de la mencionada Resolución 0035, con base al Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012.

**18. RECLASIFICACIONES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 9 del 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---