



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB, MZA. E CALLE TERCERA, VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

MEGATRADING S.A

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTOS CON LOS RESPECTIVOS
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

CONTENIDO

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS EFECTIVO**

NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB, MZA. E CALLE TERCERA, VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas
MEGATRADING S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de MEGATRADING S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. 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.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría.

Base para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2013, tal como se explica en la Nota 14, a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar a compañías relacionadas, por US\$ 379,391 y US\$2,008,658 respectivamente.- Los auxiliares contables de dichas cuentas, presentaban diferencias con los respectivos saldos del estado de situación financiera.- A la fecha del presente dictamen la Administración de la Compañía continúa en proceso de conciliación de los referidos saldos.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las referidas Cuentas por cobrar y por pagar a las compañías relacionadas, ni de las transacciones con partes relacionadas; ni los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

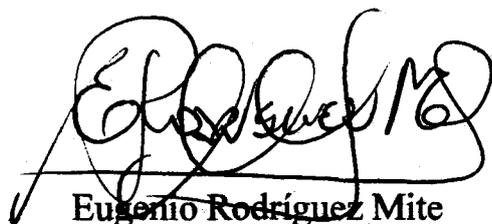
En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *base para calificar la opinión*, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MEGATRADING S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Enfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2013, fue contratada el 29 de noviembre del 2013.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron por la administración el 3 de septiembre del 2014, el atraso se origina por complicaciones de la Compañía en el período de transición al reestructurar el departamento de contabilidad e implementar mejoras en el sistema contable.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2013, de MEGATRADING S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos de información exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)



Eugenio Rodríguez Mite

ING-COM.

RNAE 200 RNC No. 10.754

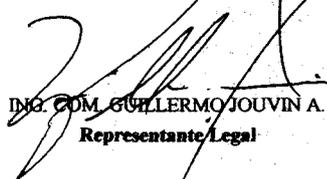
Cel 0999 87 85 36

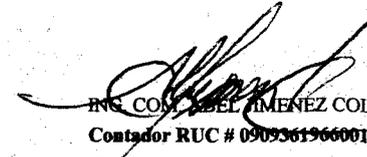
Guayaquil, 17 de noviembre del 2014

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

| | | Al 31 de 31 de Diciembre del 2013 | Al 31 de 31 de Diciembre del 2012 |
|--|---------|---|---|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO | NOTA 6 | 432.878 | 568.939 |
| INVERSION EN CERTIFICADO DE DEPÓSITO | NOTA 7 | 509.945 | 0 |
| CUENTAS POR COBRAR CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES | NOTA 8 | 1.385.492 | 1.149.182 |
| CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS | NOTA 14 | 379.391 | 1.135.107 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR | | 18.743 | 180 |
| ANTICIPOS A PROVEEDORES | | 37.947 | 383.875 |
| CREDITO TRIBUTARIO | NOTA 9 | 0 | 3.171 |
| COSTO DE OBRAS EN PROCESO | NOTA 10 | 303.718 | 5.282.850 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | 3.068.114 | 8.523.304 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| INVERSIONES EN ACCIONES | NOTA 11 | 2.373.443 | 2.373.443 |
| VEHÍCULOS | | 25.630 | 48.244 |
| PROPIEDAD DE INVERSIÓN | NOTA 12 | 232.420 | 0 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 2.631.493 | 2.421.687 |
| TOTAL ACTIVOS | | 5.699.607 | 10.944.991 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | | 0 | 179.597 |
| OBLIGACIONES FIDUCIARIAS | NOTA 16 | 183.593 | 395.000 |
| CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES | | 47.438 | 195.409 |
| ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES | NOTA 13 | 0 | 4.285.712 |
| CUENTAS POR PAGAR- COMPAÑÍAS RELACIONADAS | NOTA 14 | 2.008.658 | 2.248.203 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR | NOTA 9 | 22.957 | 89.971 |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR | | 222.617 | 93.754 |
| GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR | NOTA 15 | 30.677 | 143.048 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | 2.515.940 | 7.630.694 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| OBLIGACIONES FIDUCIARIAS | NOTA 16 | 1.101.066 | 1.049.176 |
| IMPUESTO DIFERIDO - PASIVO | NOTA 17 | 0 | 281.507 |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | | 1.101.066 | 1.330.683 |
| TOTAL PASIVOS | | 3.617.006 | 8.961.377 |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | | |
| CAPITAL SOCIAL | NOTA 18 | 1.600 | 1.600 |
| RESERVA LEGAL | | 2.967 | 2.967 |
| RESERVA DE CAPITAL | | 10.418 | 10.418 |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES POR ADOPCIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF | | 187.529 | 187.529 |
| RESULTADOS ACUMULADOS | NOTA 2 | 1.781.100 | 1.585.835 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | 98.987 | 195.265 |
| TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | 2.082.601 | 1.983.614 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | 5.699.607 | 10.944.991 |

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

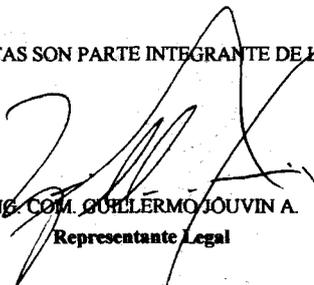

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

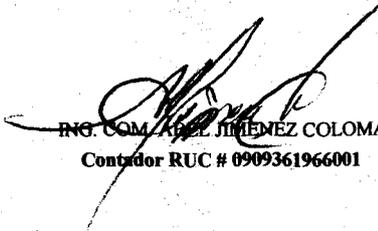

ING. COM. ABEL ARMENEZ COLOMA
 Contador RUC # 0909361966001

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

| | <u>2.013</u> | <u>2.012</u> |
|---|----------------|----------------|
| ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS | | |
| VENTAS DE VILLAS | 22.519 | 45.616 |
| EXCEDENTES DE FLUJOS DE FONDOS DE FIDUCIARIA | 0 | 121.175 |
| FIDEICOMISO - CARTERA VILLAMARINA | 0 | 131.192 |
| COMISIONES POR PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA | 254.010 | 175.700 |
| RENDIMIENTOS FINANCIEROS | 49.311 | 13.168 |
| INGRESOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS - PASIVO | 281.507 | |
| OTROS | 2.775 | 280 |
| TOTAL INGRESOS | 610.122 | 487.131 |
| | NOTA 19 | |
| INGRESOS POR REEMBOLSOS | 692.647 | 107.388 |
| CÓSTOS Y GASTOS POR REEMBOLSOS | (692.647) | (107.388) |
| | 0 | 0 |
| TOTAL INGRESOS | 610.122 | 487.131 |
| COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN | | |
| COSTOS DE OPERACIÓN | 147.280 | 0 |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | 155.189 | 136.288 |
| | NOTA 20 | |
| GASTOS FINANCIEROS | 156.851 | 48.492 |
| TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN | 459.320 | 184.780 |
| UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES | 150.802 | 302.351 |
| PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | (22.620) | (45.353) |
| | NOTA 9 | |
| UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA | 128.182 | 256.998 |
| IMPUESTO A LA RENTA | (29.195) | (61.733) |
| | NOTA 9 | |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 98.987 | 195.265 |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL | 0 | 0 |
| RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO | 98.987 | 195.265 |

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO LOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ COLOMA
 Contador RUC # 0909361966001

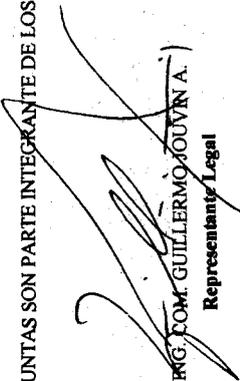
MEGATRADING S. A.

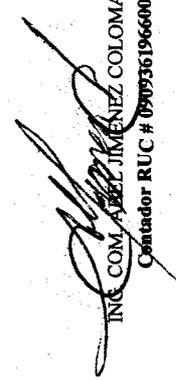
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

| | Capital acciones | Reserva legal | Reserva de capital | Resultados acumuladas | Resultados acumulados provenientes por adopción primera vez de las NIIF | Utilidad del Ejercicio | Total Patrimonio |
|-----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---|------------------------|------------------|
| SALDOS AL 31-12-2011 | 1.600 | 2.967 | 10.418 | 1.381.754 | 187.529 | 204.081 | 1.788.349 |
| TRANSFERENCIA UTILIDAD 2011 | | | | 204.081 | | (204.081) | 0 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO 2012 | | | | | | 195.265 | 195.265 |
| SALDOS AL 31-12-2012 | 1.600 | 2.967 | 10.418 | 1.585.835 | 187.529 | 195.265 | 1.983.614 |
| TRANSFERENCIA UTILIDAD 2012 | | | | 195.265 | | (195.265) | 0 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013 | | | | | | 98.987 | 98.987 |
| SALDOS AL 31-12-2013 | 1.600 | 2.967 | 10.418 | 1.781.100 | 187.529 | 98.987 | 2.082.601 |

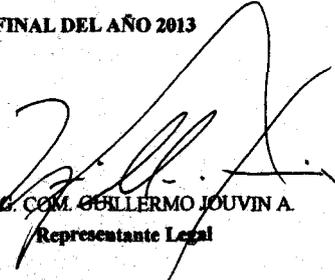
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

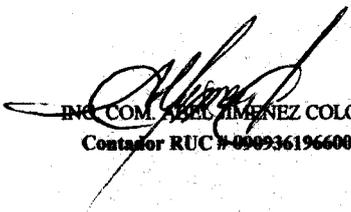

R.G. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


INC COM. ADEL JIMENEZ COLOMA
Contador RUC # 0909361966001

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | <u>2.013</u> | <u>2.012</u> |
|---|------------------|------------------|
| EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES | 784.952 | 1.051.296 |
| TRANSFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES | 693.420 | (869.565) |
| INVERSIÓN EN CERTIFICADO DE DEPÓSITOS | (509.945) | 0 |
| EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES | (747.788) | (265.992) |
| EFFECTIVO PAGADO A EMPLEADOS | (147.657) | (17.439) |
| GASTOS FINANCIEROS | (156.851) | (48.492) |
| RETENCIONES DE IMPUESTOS PAGADOS A TERCEROS | 3.171 | 18.523 |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>(80.698)</u> | <u>(131.669)</u> |
| | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| PROPIEDADES Y EQUIPOS | 0 | 0 |
| PROPIEDAD DE INVERSIÓN | (232.420) | 0 |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | <u>(232.420)</u> | <u>0</u> |
| | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| PAGOS DE OBLIGACIONES BANCARIAS | (179.597) | (333.334) |
| PAGOS DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS | (159.517) | (609.290) |
| INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS | 516.171 | 1.668.697 |
| EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | <u>177.057</u> | <u>726.073</u> |
| | | |
| (DECREMENTO) INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | <u>(136.061)</u> | <u>594.404</u> |
| | | |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: | | |
| SALDO AL INICIO DEL AÑO | <u>568.939</u> | <u>(25.465)</u> |
| SALDO AL FINAL DEL AÑO 2013 | <u>432.878</u> | <u>568.939</u> |

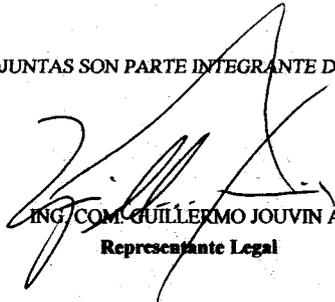

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMÉNEZ COLOMA
 Contador RUC N° 0909361966001

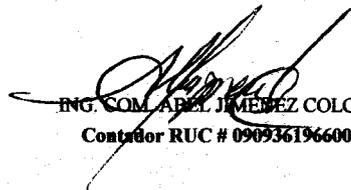
MEGATRADING S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

| CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 2.013 | 2.012 |
|--|------------------|------------------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 98.987 | 195.265 |
| DEPRECIACIÓN | 22.614 | 13.568 |
| IMPUESTO DIFERIDO | (281.507) | 0 |
| TOTAL PARTIDAS CONCILIATORIAS | (258.893) | 13.568 |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | | |
| (INCREMENTO) DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES | (236.310) | 587.969 |
| DECREMENTO EN ANTICIPOS A PROVEEDORES | 345.928 | 9.648 |
| DECREMENTO EN IMPUESTOS POR RECUPERAR | 3.171 | 18.523 |
| INCREMENTO DE INVERSIÓN EN CERTIFICADO DE DEPÓSITO | (509.945) | 0 |
| (INCREMENTO) DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR | (18.563) | 130.187 |
| DECREMENTO (INCREMENTO) COSTO DE OBRAS EN PROCESO | 4.979.132 | (2.578.320) |
| (DECREMENTO) INCREMENTO ANTICIPO DECLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES | (4.285.712) | 1.708.755 |
| (DECREMENTO) INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES | (147.971) | 39.035 |
| DECREMENTO EN IMPUESTOS POR PAGAR | (67.014) | (77.697) |
| (DECREMENTO) INCREMENTO EN BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS | (112.371) | 17.847 |
| INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR | 128.863 | (196.449) |
| TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS | 79.208 | (340.502) |
| EFECTIVO NETO APLICADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | (80.698) | (131.669) |

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.

Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMÉNEZ COLOMA

Contador RUC # 0909361966001

MEGATRADING S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

1. OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

Megatrading S.A. se constituyó el 12 de septiembre de 1996 con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento, promoción y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales y otras actividades de conformidad con las leyes nacionales. Su principal accionista es el Ing. José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, con el 95% de participación accionaria.- Las operaciones actuales de Megatrading S.A. comprenden principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas en terrenos de terceros y de partes relacionadas, previo formal acuerdo.

Megatrading S.A. tiene el RUC No 0991367047001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el expediente No 75901 asignado por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. El domicilio es Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte, Avda. Francisco de Orellana S/N Edificio Centrum, piso 7 oficina 703.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 fueron aprobados y emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 3 de septiembre del 2014.

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos son los siguientes:

| <u>Años</u> | <u>% anual</u> |
|-------------|----------------|
| 2010 | 3,33 |
| 2011 | 5,41 |
| 2012 | 4,16 |
| 2013 | 2,70 |

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados. Los presentes estados financieros separados de MEGATRADING S.A. constituyen estados

financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En cumplimiento de las NIIF, Megatrading S.A. también prepara estados financieros consolidados con Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos Villamarina y Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Hipotecaria Villamarina, los cuales son consideradas entidades de propósito especial, dado que la Compañía ejerce el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Megatrading S.A. y los de cada fideicomiso son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Megatrading S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos Villamarina y Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Hipotecaria Villamarina.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

2.1.1 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|-----------------------|---|--------------------------|
| Enmiendas a la NIIF 7 | Revelaciones - Transferencias de activos financieros | Julio 1, 2012 |
| Enmiendas a la NIC 12 | Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes | Enero 1, 2013 |

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.1.2 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2015 |

| | | |
|--|--|---------------|
| Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 | Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición | Enero 1, 2015 |
| Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 | Entidades de inversión | Enero 1, 2014 |
| Enmiendas a la NIC 32 | Compensación de activos y activos financieros | Enero 1, 2014 |

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría ser importante para los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.1.3 Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión

Las modificaciones de la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, las cuales deben ser medidas a valor razonable con cambios en resultados en sus estados financieros consolidados y separados.

Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que reporta requiere:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.
- Comprometer a sus inversionistas de que su objeto social es invertir los fondos exclusivamente para las devoluciones de la revalorización del capital, ingresos por inversiones, o ambas cosas.
- Medir y evaluar el desempeño de la totalidad de sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Las enmiendas efectuadas a la NIIF 12 y la NIC 27 introducen nuevos requisitos de información a revelar para las entidades de inversión.

La Administración de la Compañía no prevé que las enmiendas efectuadas a estas normas, tengan efecto en los estados financieros, por cuanto Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A., no es una entidad de inversión.

2.1.4 Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros, en razón a que no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (*moneda funcional*). Los estados financieros, a menos que se indique lo contrario, se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional (moneda de curso legal en el Ecuador) y la moneda de presentación de la Compañía

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible en caja, depósitos a la vista en bancos, incluye los sobregiros bancarios; otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y sin mayores riesgos y con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación de los instrumentos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de resultados”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de resultados” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, la Compañía mantuvo principalmente, activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”.- También la

Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes y a promitentes compradores, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, incluso los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, sin incluir a las cuentas por cobrar clientes o promitentes compradores

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, incluso por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción; que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - i) **Cuentas por cobrar a clientes o promitentes compradores:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio. Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado del resultado integral en el rubro Ingresos financieros.
 - ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a préstamos entregados a sus compañías relacionadas. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.
- b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado del resultado integral en el rubro Gastos financieros.
- ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
- iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado del resultado integral. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Costo de obras en proceso

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía.

2.6 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones mantenidas en su asociada, Etinar S. A., empresa en la que Megatrading S.A. no ejerce influencia significativa sobre sus políticas financieras y operativas, se presentan al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

2.7 Vehículos

Los vehículos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los vehículos se registra con cargo a las operaciones del año en el estado del resultado integral. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de 5 años y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.- Cuando el valor en libros de un activo de activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.8 Anticipos de clientes – promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los clientes en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada por la venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% del precio de venta del inmueble. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el cliente hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente.

2.9 Beneficios sociales a los empleados

- Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.
- Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, por no representar un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultado integrales o directamente en el patrimonio.

- Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% en el año 2013. (23%; 2012) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% en el 2013, si las utilidades son reinvertidas formalmente por el contribuyente, durante el año 2014.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

- **Impuesto a la renta diferido**

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

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Distribución de dividendos

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2.12 Reserva legal

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

2.13 Resultados acumulados

- Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por

exigencia legal al 31 de marzo del 2000. En razón de resolución específica de la Superintendencia de Compañías, en concordancia con la adopción inicial de las NIIF, la reserva debe ser transferida a Resultados acumulados.

- Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF*, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en compensar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

- Resultados acumulados por las operaciones

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

2.14 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por parte de compañía relacionada, sobre inmuebles de propiedad de terceros o de relacionada, previo acuerdo formal. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de costo de Obras en Proceso dentro del Activo y los ingresos o valores recibidos de los clientes- promitentes compradores, son registrados como un pasivo a favor de los mismos, mientras dura la construcción de la obra.

Las ventas de unidades habitacionales con créditos directos, por lo general son a 5 años plazo. Los clientes toman posesión efectiva de los inmuebles una vez que las unidades habitacionales, están listas y son entregadas formalmente a los clientes, una vez que cumplen requisitos adicionales, previamente acordados en un contrato.- En esta forma está vendida la Urbanización Villa Marina ubicada en el Sector Puerto Zumpa Vía Capaes Barandua, del Cantón Santa Elena, provincia de Salinas.- En estas ventas los clientes toman posesión efectiva de los inmuebles una vez que las unidades habitacionales están listas, y el cliente ha cumplido con las condiciones y términos pactados en el contrato.

En otras ocasiones, ha conseguido el crédito de una entidad financiera, en estos casos la Compañía propietaria del terreno procede a emitir las respectivas escrituras públicas donde formalmente se transfiere la propiedad de las unidades habitacionales al cliente y a la entidad financiera la respectiva hipoteca.

Por la adopción de NIIF en el año 2010, se realizó ajustes a las cuentas de Anticipos de clientes y Obras en proceso acumulados en el estado de situación financiera, debido a que las obras se contabilizaban bajo el método de obra terminada, método de contabilización aceptada por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, pero no aplicable a las transacciones de la Compañía bajo las NIIF. La corrección de la aplicación de este método generó una disminución neta en el patrimonio US\$894,966 al 1 de enero del 2010 y un incremento en los resultados del 2010 de US\$339,545.

Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a su realización y cuando se devengan.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia de la Compañía, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles de los activos fijos que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Compañía está expuesta a riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes o promitentes compradores, por las cuotas de entradas para adquisición de viviendas (cuota inicial), términos que se formalizan en una Escritura de Promesa de Compraventa.- Con el ingreso del dinero anticipado y con capital de trabajo de la Compañía, se inicia la construcción y el avance de construcción de las unidades habitacionales.

Al inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los principales materiales de construcción, para asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios.- Los rubros considerados importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra.

Durante la ejecución de la obra, se hace seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo del proyecto, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes en un flujo normal, y de existir algún retraso en la captación, o necesidades mayores de flujos, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, se originan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en bancos privados para pagar al vencimiento a proveedores u obligaciones bancarias, inversiones que, además de generar seguridad, permiten obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de liquidez:

La Compañía fondea su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se obtienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o ciertos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

d) Administración del riesgo del Patrimonio

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros los que reflejan el valor razonable al cierre de cada ejercicio:

| | 31-12-2013 | | 31-12-2012 | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | 432.878 | 0 | 568.939 | 0 |
| ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO | | | | |
| CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES | 1.385.492 | 0 | 1.149.182 | 0 |
| ANTICIPOS A PROVEEDORES | 37.947 | 0 | 383.875 | 0 |
| CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS | 379.391 | 0 | 1.135.107 | 0 |
| | 2.235.708 | 0 | 3.237.103 | 0 |
| PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO | | | | |
| PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 0 | 0 | 179.597 | 0 |
| OBLIGACIONES FIDUCIARIAS | 0 | 0 | 395.000 | 0 |
| CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES | 47.438 | 0 | 195.409 | 0 |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR | 209.686 | 0 | 93.754 | 0 |
| CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS | 2.008.658 | 0 | 2.248.203 | 0 |
| OBLIGACIONES FIDUCIARIAS | 0 | 1.101.066 | 0 | 1.049.176 |
| | 2.265.782 | 1.101.066 | 3.111.963 | 1.049.176 |

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el efectivo y equivalentes de efectivo, totalmente disponible a favor de la compañía, comprendían:

| | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|----------------------|----------------|----------------|
| CAJA | 3.750 | 3.250 |
| BANCOS | 242.624 | 65.689 |
| INVERSIONES | 234.765 | 500.000 |
| | <u>481.139</u> | <u>568.939</u> |
| | | |
| SOBREGIROS BANCARIOS | (48.261) | 0 |
| | <u>432.878</u> | <u>568.939</u> |

7. INVERSION EN CERTIFICADO DE DEPÓSITO

Al 31 de diciembre del 2103, la inversión corresponde a un certificado de depósito en el Banco Internacional, a 125 días plazo con el interés anual del 5,13% por US\$509.945.

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES- PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre del 2013 la cartera de cuentas por cobrar por US\$1.385.492 y (US\$1.149.182 en el 2012) fueron originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Villamarina, incluye cartera vencida por US\$32.861.- La cartera total fue entregada al "Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Hipotecaria Villamarina" con el propósito de que instrumente una titularización de cartera. La titularización estaba dividida en cuatro series de distintos montos hasta alcanzar el monto autorizado de US\$3,000,000, valores que fueron empleados, en su oportunidad para el financiamiento del proyecto.

9. CREDITO TRIBUTARIO E IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2013 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 12% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 22% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades de ejercicio 2013 se calculó el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 22% de impuesto a la renta sobre la base imponible.

El Impuesto a la renta, difiere del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2013:

CONCILIACION TRIBUTARIA 2013

| | |
|---|------------------------|
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES | 150.801 |
| MENOS: 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES | <u>(22.620)</u> |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | 128.181 |
| MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES | <u>4.523</u> |
| UTILIDAD GRAVABLE | 132.704 |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2013 | <u>29.195</u> |
| CRÉDITOS TRIBUTARIOS | |
| RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES | |
| AÑO 2010 | 1.000 |
| AÑO 2011 | 26 |
| ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA | |
| AÑO 2013 | <u>24.781</u> |
| | 25.807 |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR | |
| SALDO AL 31-12-2012 | (19.569) |
| IMPUESTO A LA RENTA 2013 | <u>(29.195)</u> |
| | (48.764) |
| MENOS CRÉDITOS TRIBUTARIOS | <u>25.807</u> |
| SALDO AL 31-12- 2013 | <u>(22.957)</u> |

10. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

El Costo de Obras en Proceso, al 31 de diciembre, consistía en los costos acumulados por la construcción en proceso de las urbanizaciones o conjuntos residenciales, principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y de Administración de los Conjuntos Residenciales.

| | 31-12-2012 | Adiciones (Trasferencias) | Costo de Ventas Villas | 31-12-2013 |
|---------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| RIO PORTO | 5.120.393 | (4.376.870) | (692.647) | 50.876 |
| EL FORTIN | 80.677 | 33.429 | 0 | 114.106 |
| TENIS PLAZA | 58.920 | 7.000 | 0 | 65.920 |
| ISLA MACOLI | 22.860 | 1.142 | 0 | 24.002 |
| OTRAS MENORES | 0 | 140.896 | (92.082) | 48.814 |
| | <u>5.282.850</u> | <u>(4.194.403)</u> | <u>(784.729)</u> | <u>303.718</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, todos los costos del proyecto inmobiliario se transfirieron a VANTON S.A. compañía propietaria del terreno donde se construye el proyecto inmobiliario RIO PORTO

| | 31-12-2011 | Adiciones (Transferencias) | Costo de Ventas Villas | 31-12-2012 |
|-------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------|
| RIO PORTO | 2.676.584 | 2.443.809 | 0 | 5.120.393 |
| EL FORTIN | 6.636 | 74.041 | 0 | 80.677 |
| TENIS PLAZA | 0 | 58.920 | 0 | 58.920 |
| ISLA MACOLI | 0 | 22.860 | 0 | 22.860 |
| | 2.683.220 | 2.599.630 | 0 | 5.282.850 |

11. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

| | Porcentaje participación | | Valor en libros | | Actividad |
|--------------|-----------------------------|--------|-----------------|-----------|--------------|
| | 31 de diciembre | | 31 de diciembre | | |
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | |
| ETINAR S. A. | 39,64% | 39,64% | 2.373.443 | 2.373.443 | Constructora |

Esta inversión está contabilizada al costo, debido a que la Compañía no participa significativamente en la dirección y control de la misma. Incluye además US\$593,503 de aportes entregados a esta compañía mediante la capitalización de deudas que mantenía Etinar S. A. con Megatrading S. A. y que se encuentra registrado como un aporte para futura capitalización en el patrimonio de Etinar S.A.

12. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2013 comprendía un terreno en la Urbanización Guayaquil tenis, solar 42 de la Mz E registrada e inscrita en el Cantón Samborondón. La Compañía desarrollará proyectos inmobiliarios a futuro

13. ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

| | 31-12-2012 | Transferencias | Costo de ventas | 31-12-2013 |
|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------|
| ANTIC. CLIENTES RIO PORTO | 4.266.594 | (3.573.947) | (692.647) | 0 |
| ANTIC. TENNIS PLAZA | 19.117 | (19.117) | 0 | 0 |
| | 4.285.711 | (3.593.064) | (692.647) | 0 |

Corresponde a los anticipos recibidos de los clientes – Promitentes compradores, por las obras en curso, conjunto habitacionales en las urbanizaciones promocionadas por la Compañía. Al cierre del año 2103, se transfirió todos los fondos originados por el proyecto Rio Porto, fondos recibidos y a su vez invertidos en la construcción de las respectivas viviendas, activos que se transfirieron a la compañía VANTON S.A. la misma que es propietaria del terreno

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, las Cuentas por cobrar a compañías relacionadas eran de US\$ 379.391 y US\$ 1.135.107 respectivamente.- A las mismas fechas las Cuentas por pagar a compañías relacionadas eran de US\$ 2.008.658 y US\$ 2.248.203 en el mismo orden.- Se considera bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden a los saldos pendientes por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas y por valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.- Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.

Al 31 de diciembre del 2013 los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por Pagar con las compañías relacionadas no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos del Estado de situación financiera, existiendo diferencias. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continuaba con la fase final del proceso de conciliación de las referidas Cuentas y de las Transacciones con partes relacionadas.

15. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

| | Saldo al 31-12-2012 | Adiciones (Disminuciones) | Saldo al 31-12-2013 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| DÉCIMO TERCER SUELDO | 344 | 1.822 | 2.166 |
| DÉCIMO CUARTO SUELDO | 489 | (10) | 479 |
| VACACIONES | 2.412 | 1.000 | 3.412 |
| FONDO DE RESERVA | 0 | 2.000 | 2.000 |
| PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES | 139.803 | (117.183) | 22.620 |
| | <u>143.048</u> | <u>(112.371)</u> | <u>30.677</u> |

| | Saldo al 31-12-2011 | Adiciones (Disminuciones) | Saldo al 31-12-2012 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| DÉCIMO TERCER SUELDO | 198 | 146 | 344 |
| DÉCIMO CUARTO SUELDO | 880 | (391) | 489 |
| VACACIONES | 1.338 | 1.074 | 2.412 |
| PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES | 123.689 | 16.114 | 139.803 |
| APORTES AL IESS POR PAGAR | (904) | 904 | 0 |
| | <u>125.201</u> | <u>17.847</u> | <u>143.048</u> |

16. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

| | 31-12-2013 | 31-12-2012 |
|---|--------------------|------------------|
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJO E INMUEBLES VILLA MARINA | (1) 766.303 | 832.703 |
| FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA VILLA MARINA | (2) <u>518.356</u> | <u>611.473</u> |
| | 1.284.659 | 1.444.176 |
| MENOS: PORCIÓN CORRIENTE | <u>183.593</u> | <u>395.000</u> |
| | <u>1.101.066</u> | <u>1.049.176</u> |

- (1) Corresponden a préstamos otorgados por este fideicomiso, con vencimientos hasta el año 2017, que generan un interés anual promedio máximo del 11,50%.
- (2) Corresponden a valores recibidos que se originaron en obligaciones emitidas por el Fideicomiso y colocados en el mercado de valores, con tasas de intereses que fluctúan entre 8,95%, 11,23 y 11,5%, con vencimiento en octubre del 2017.

17. IMPUESTO DIFERIDO - PASIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen nuevas diferencias temporarias deducibles, entre los saldos en libros de los activos y pasivos y su base fiscal que generen impuestos diferidos. El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido - pasivo, es el siguiente:

| | |
|--|------------------------------|
| SALDO AL 1 DE ENERO DE 2010 | 686.805 |
| CRÉDITO A RESULTADOS POR IMPUESTO DIFERIDO DEL AÑO SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 | <u>(104.701)</u> 582.104 |
| CRÉDITO A RESULTADOS POR IMPUESTO DIFERIDO DEL AÑO SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 | <u>(169.405)</u> 412.699 |
| CRÉDITO A RESULTADOS POR IMPUESTO DIFERIDO DEL AÑO SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 | <u>(131.192)</u> 281.507 |
| CRÉDITO A RESULTADOS POR IMPUESTO DIFERIDO DEL AÑO SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 | <u>(281.507)</u> <u>0</u> |

El impuesto diferido se originó principalmente por el ajuste a las cuentas de anticipo y obras en proceso acumulados en el estado de situación al 31 de diciembre del 2010, debido a que las obras se contabilizaban bajo el método de obra terminada, método de contabilización aceptada por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (PCGA anteriores al 2011), pero no aplicable a las transacciones de la Compañía bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las mismas que están vigentes desde el 1 de enero del 2011.

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía liquidó los impuestos diferidos como ingresos en el estado de resultados del año, una vez que liquidó y transfirió costos y anticipos por las referidas obras

18. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 40,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, esto es US\$ 1,600.00 de dólares.

19. INGRESOS POR VENTAS

Por los años terminados el 31 de diciembre, los ingresos comprendían:

| | 2.013 | 2.012 |
|---|----------------|----------------|
| VENTA DE VILLAS | 22.519 | 45.616 |
| EXCEDENTES DE FLUJOS DE FONDOS DE FIDUCIARIA | 0 | 121.175 |
| FIDEICOMISO - CARTERA VILLAMARINA | 0 | 131.192 |
| COMISIONES POR PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA | 254.010 | 175.700 |
| RENDIMIENTOS FINANCIEROS | 49.311 | 13.168 |
| INGRESOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS - PASIVO | 281.507 | 0 |
| OTROS | 2.774 | 280 |
| | <u>610.121</u> | <u>487.131</u> |

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Por los años terminados Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

| | 2.013 | 2012 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES | 34.786 | 35.286 |
| HONORARIOS PROFESIONALES | 23.893 | 29.410 |
| SUMINISTROS Y MATERIALES | 1.096 | 1.116 |
| GASTOS DE GESTIÓN | 40.047 | 23.826 |
| SERVICIOS BÁSICOS | 129 | 0 |
| IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES | 37.147 | 33.082 |
| DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS | 18.091 | 13.568 |
| | <u>155.189</u> | <u>136.288</u> |

21. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del próximo año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

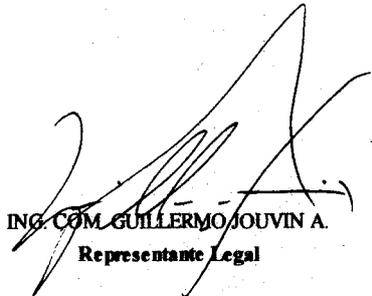
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

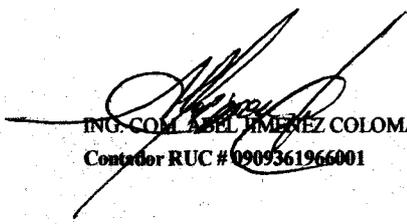
22. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2013, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros, 3 de septiembre del 2014, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos, excepto por el hecho que a continuación se expone.- El principal accionista de la compañía, esta realizando un proceso de sesión de acciones, el mismo que debe concluir en el último trimestre del año 2104.


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. ABEL HERNÁNDEZ COLOMA
Contador RUC # 0909361966001