

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013
e Informe de los Auditores Independientes

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

1

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de situación financiera

3

Estado de resultado integral

4

Estado de cambios en el patrimonio

5

Estado de flujos de efectivo

6

Notas a los estados financieros

7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

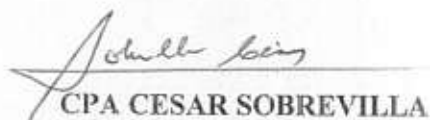
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.** al 31 de diciembre de 2013, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

28 de marzo de 2014
Guayaquil – Ecuador

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		24.045	53.355
Cuentas por cobrar	4	179.828	130.709
Activo por impuesto corriente	10	543	2.543
Gastos anticipados		2.621	802
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>207.038</u>	<u>187.409</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	5	34.066	34.787
Propiedades de inversión	6	2.814.647	3.266.220
Otros activos	7	1.216.907	203.628
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>4.065.621</u>	<u>3.504.635</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>4.272.658</u>	<u>3.692.044</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	8	512.500	512.500
Cuentas por pagar	9	1.354.072	793.552
Pasivo por impuesto corriente	10	9.843	8.140
Beneficios a los empleados	11	22.437	13.481
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1.898.852</u>	<u>1.327.673</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	16	540.209	574.705
TOTAL PASIVOS		<u>2.439.061</u>	<u>1.902.378</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	12	800	800
Reserva legal	13	400	400
Aportes para futura capitalización	14	1.084.842	1.084.842
Resultados acumulados	15	747.556	703.624
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.833.598</u>	<u>1.789.666</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>4.272.658</u>	<u>3.692.044</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente GeneralCPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
INGRESOS			
Promoción y administración	16	150.000	250.000
Ganancia en transferencia de propiedad	6	272.504	3.122
Otros		-	2.169
		<u>422.504</u>	<u>255.291</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Sueldos y beneficios a los empleados		125.436	125.051
Honorarios		73.239	129.060
Depreciación	5	8.103	9.373
Financieros		38.047	14.066
Participación a los trabajadores		11.201	-
Otros		103.005	117.864
		<u>359.031</u>	<u>395.414</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		63.474	(140.123)
Impuesto a la renta	10	19.541	15.503
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL DEL AÑO		<u>43.933</u>	<u>(155.626)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



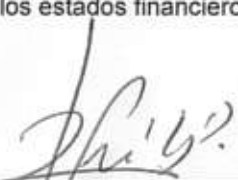
CPA. Laura Vázquez Coronel
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

		Capital suscrito	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Resultados acumulados	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2012		800	400	1.084.842	673.780	1.759.822
Ajuste por reverso del impuesto a la renta diferido		-	-	-	435.097	435.097
Ajuste por corrección de errores de años anteriores		-	-	-	(249.627)	(249.627)
Pérdida integral del año		-	-	-	(155.626)	(155.626)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	15	800	400	1.084.842	703.624	1.789.666
Utilidad integral del año		-	-	-	43.933	43.933
Saldos al 31 de diciembre de 2013	15	800	400	1.084.842	747.557	1.833.599

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.013	2.012
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		120.815	187.915
Otros cobros por actividades de operación		-	5.291
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		66.415	(399.089)
Pago por impuesto a la renta		(17.541)	(13.478)
Pagos a y por cuenta de empleados		(97.076)	(135.403)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		72.614	(354.764)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones de mobiliario y equipo	5	(7.380)	(19.832)
Adiciones de propiedades de inversión		(345.923)	-
Ganancia en venta de activo		-	3.122
Inversiones a largo plazo	7	(63.279)	(176.524)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(416.582)	(193.234)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones financieras	8	-	512.500
Préstamo de partes relacionadas		350.783	-
Pagos a partes relacionadas		(36.198)	(54.731)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		314.585	457.769
(DISMUNICIÓN) NETA DE EFECTIVO		(29.310)	(90.229)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		53.355	143.584
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		24.045	53.355
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (pérdida) integral del año		43.933	(155.626)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	5	8.101	9.373
Transferencia de activo		(302.504)	(3.122)
Participación a los trabajadores		11.201	
Impuesto a la renta	11	19.541	15.503
		(219.728)	(133.872)
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) en cuentas por cobrar		(49.119)	(62.085)
Disminución en inventarios		-	249.545
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		2.000	14.744
(Aumento) en gastos anticipados		(1.819)	(802)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		361.437	(403.582)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(17.838)	(8.361)
Aumento (disminución) en beneficios a los empleados		(2.245)	(10.351)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		72.687	(354.764)

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente GeneralCPA. Laura Vázquez Coronel
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en Guayaquil y su actividad principal es la promoción y venta de los proyectos de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC) y Samborondón Office Center (SOC), ubicados en el km 1,5 vía La Puntilla Samborondón.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 10 de marzo de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

El efectivo comprende el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros 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 ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 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 significativos, 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 ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Son los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago, se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

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:

- a. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, los costos financieros se

reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- b. Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- c. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor 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 por 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 por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja 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 se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas:

Muebles y enseres	10 %
Equipos de computación y software	33 %
Vehículos	20 %

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

2.5 Propiedades de inversión.

Corresponden a terrenos y departamentos en condominios adquiridos por la compañía para obtener plusvalía y rentas. Las propiedades de inversión se miden por su costo en el reconocimiento inicial y posteriormente bajo el modelo del costo.

2.6 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.7 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta 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% (23% en 2011) de las utilidades gravables.

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.

2.7.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% (2012: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del período en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por arriendos y servicios se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.10 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los períodos que se inició a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

3 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de períodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2013, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta. Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta. Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.013	2.012
Cientes	-	815
Anticipos a proveedores	169.859	116.953
Empleados	7.469	-
Otras	2.500	12.941
	<u>179.828</u>	<u>130.709</u>

5 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2012	Adiciones	12-31-2013
Muebles, enseres y equipos	69.097	4.321	73.418
Equipos de computación y software	54.980	3.061	58.041
Vehículos	66.902		66.902
	<u>190.979</u>	<u>7.382</u>	<u>198.361</u>
Depreciación acumulada	(156.192)	(8.103)	(164.295)
	<u>34.787</u>	<u>(722)</u>	<u>34.066</u>

	1-1-2012	Adiciones	Bajas/Reclas	12-31-2012
Muebles, enseres y equipos	67.361	5.752	(4.016)	69.097
Equipos de computación y software	47.599	3.365	4.016	54.980
Vehículos	98.848	10.714	(42.660)	66.902
	<u>213.808</u>	<u>19.831</u>	<u>(42.660)</u>	<u>190.979</u>
Depreciación acumulada	(189.478)	(9.373)	42.660	(156.192)
	<u>24.331</u>	<u>10.458</u>	<u>-</u>	<u>34.787</u>

6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las cuentas fue el siguiente:

	Terrenos				
	Mocoli	Ciudad Valencia	Bosques de Castilla	Departamentos Condominios	TOTAL
Saldo al 12-31-2012	684.000	2.164.148	23.216	394.856	3.266.220
Adiciones	342.424	3.499	-	-	345.923
Venta	-	-	-	(113.496)	(113.496)
Transferencia a fideicomiso	(684.000)	-	-	-	(684.000)
Saldo al 12-31-2013	<u>342.424</u>	<u>2.167.647</u>	<u>23.216</u>	<u>281.360</u>	<u>2.814.647</u>

7 - OTROS ACTIVOS

	2.013	2.012
Aportes al proyecto Sotileza - Isla Mocoli	239.605	176.326
Aporte fideicomiso La Península (1)	950.000	-
Aporte fideicomiso Mocoli	27.104	27.104
Inversiones en acciones	198	198
	<u>1.216.907</u>	<u>203.628</u>

7 - OTROS ACTIVOS (continuación)

Inversiones en acciones	2.013	2.012	% de participación
Hiperrock S.A.	98	98	12,25%
Sotileza S.A.	100	100	12,50%
	<u>198</u>	<u>198</u>	

(1) En septiembre de 2013 la compañía transfirió el terreno 5X7 ubicado en la Isla Mocolí como aporte al Fideicomiso Mercantil de Administración Península por \$950.000.

8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Préstamo otorgado por el Banco Bolivariano con vencimiento en febrero de 2014 e interés del 7,5% (febrero de 2013 e interés de 7,5% en 2012).

Durante el periodo de 2013 la compañía registró gastos por intereses de \$18.750 (\$12.500 en 2012).

9 - CUENTAS POR PAGAR

	2.013	2.012
Proveedores	222	17.581
Partes relacionadas (Nota 16)	974.179	775.097
Promotora Inmobiliaria LFG	342.441	-
Otras	37.230	874
	<u>1.354.072</u>	<u>793.552</u>

10 - IMPUESTOS

	2.013	2.012
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	<u>543</u>	<u>2.543</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	8.537	186
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	693	3.744
Impuesto al valor agregado	614	4.210
	<u>9.843</u>	<u>8.140</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	(2.544)	(4.568)
Anticipo pagado	(11.997)	(8.478)
Retenciones de terceros	(5.543)	(5.000)
Impuesto causado	19.541	15.503
Saldo al final del año	<u>(543)</u>	<u>(2.544)</u>

Durante los años 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

11 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2.013	2.012
Aporte patronal	862	933
Décimo tercer y cuarto sueldo	1.940	2.144
Vacaciones	8.340	10.256
Fondo de reserva	94	148
Participación a los trabajadores	11.201	-
	<u>22.437</u>	<u>13.481</u>

El movimiento de los beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	13.481	23.833
Provisiones	28.360	33.096
Pagos	(19.404)	(43.448)
Saldo al final del año	<u>22.437</u>	<u>13.481</u>

12 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal-unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.013	2.012	
Roberto Fernández Durán	Ecuatoriana	16.000	16.000	80,00
Ramón Fernández Vasquez	Ecuatoriana	4.000	4.000	20,00
		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>100,00</u>

13 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14 - APOORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2009, autorizó a la administración de la compañía a realizar gestiones para conseguir la aportación de capital para el emprendimiento de nuevos proyectos. En noviembre y diciembre de 2009 se efectuó la aportación en efectivo de \$1.084.842.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.013	2.012
Pérdidas acumuladas	(1.230.160)	(1.274.092)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>1.977.716</u>	<u>1.977.716</u>
	<u>747.556</u>	<u>703.624</u>

15 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

15.1 Resultados acumulados por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá 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.

16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

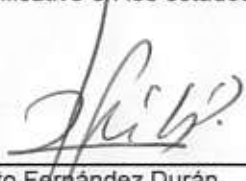
	Cuentas por pagar			
	Corto plazo		Largo plazo	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Propex S.A.	627.165	611.898	-	-
Bonitacorp S.A.	-	-	233.147	233.147
Inconsacorp	162.569	-	-	-
Investland C. Ltda .	183.945	163.199	131.498	129.798
Ramón Fernández Vásquez	-	-	175.563	211.760
Miriam Fernández Durán	500	-	-	-
	<u>974.179</u>	<u>775.097</u>	<u>540.208</u>	<u>574.705</u>

Resumen de las principales transacciones realizadas:

	2.013	2.012
Ingreso por promoción y administración de edificio	150.000	250.000
Pago por arriendo de oficina	20.825	22.125
Compra de vehículo	-	10.714

17- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 10 de marzo de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora