

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

**CACOQUIL S.A.**

23 de junio del 2014

### Estados financieros Auditados

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de CACOQUIL S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 han sido auditados y con fecha 1 de junio del 2014, hemos emitido nuestro informe, con una opinión que contiene tres salvedades, que se describen a continuación.
  1. No pudimos satisfacernos sobre la razonabilidad de los saldos iniciales al 1 de enero del 2012, cuyo saldo de activos asciende a US\$ 466.148, pasivos US\$ 465.348.

### Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros.

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

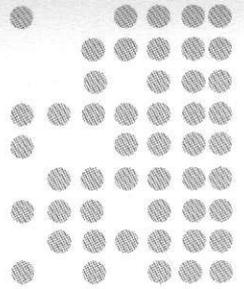
### Responsabilidad del auditor independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

---

Francisco Salazar 1102 y Tamayo  
Edif. Atlantic Business Center Of. 803  
Telefs:(593 2) 2863-728  
(593 9) 8501-210  
(593 9) 8546-993

Email:administración@bcgdelecuador.com  
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador



4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

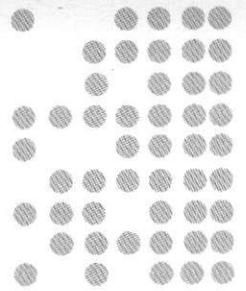
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### Salvedades

5. Al 31 de diciembre de 2013, se procedió a liquidar y reconocer como ingreso un valor de US\$ 739.748, correspondientes a la construcción y ventas de terrenos, sobre estos ingresos se reconocieron costos por un valor de US\$ 463.769. No se pudo verificar el análisis técnico que sustente la liquidación de los proyectos en base al avance de obra realizado.

#### Opinión del auditor independiente

6. En nuestra opinión, excepto por los ajustes que pudieran resultar del asuntos mencionados en el párrafo 5 los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de CACOQUIL S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio, y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.



Informe de cumplimiento tributario

7. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

*BCG Business Consulting Group*

**BCG Business Consulting Group  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376**



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar  
Socio División de Auditoría  
Registro Nacional de Contadores  
No.25987 (apoderado)**



**Roberto Arpi Hidalgo  
Socio División de Auditoría  
Registro Nacional de Contadores No.22730**



**CACOQUIL S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<b><u>Al 31 de diciembre de:</u></b>	
	<b><u>Nota:</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes	<b>4</b>	78,612	25,812
Deudores comerciales	<b>5</b>	739,748	
Otras cuentas por cobrar	<b>6</b>	41,264	17,566
Activos por impuestos corrientes		7,205	
Inventarios	<b>7</b>	2,128,468	1,425,149
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2,995,297</b>	<b>1,468,527</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades y Equipo			
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2,995,297</b>	<b>1,468,527</b>

**CACOQUIL S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<b><u>Al 31 de diciembre de:</u></b>	
	<b><u>Nota:</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	<b>8</b>	500,000	
Cuentas por pagar comerciales	<b>9</b>	84,584	10,339
Otras cuentas por pagar	<b>10</b>	1,712,054	792,489
Obligaciones laborales	<b>11</b>	5,268	425
Pasivos por impuestos corrientes	<b>12</b>	7,644	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<hr/> 2,309,550	803,252
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>		685,748	665,275
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<hr/> <hr/> 2,995,297	<hr/> <hr/> 1,468,527

**CACOQUIL S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas Netas	<b>16</b>	739,748	
Costos de ventas	<b>17</b>	(463,769)	
Utilidad bruta		<hr/> 275,979	-
Gastos de venta			
Gastos operativos	<b>18</b>	(242,904)	
Utilidad operativa		<hr/> 33,075	-
Otros ingresos		4	-
Ingresos financieros		4	-
Otros ingresos			
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		33,079	-
Participación laboral		(4,962)	
Impuesto a la renta		(7,644)	(1,866)
Utilidad neta integral total		<hr/> 20,473	<hr/> (1,866)

**CACOQUIL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total patrimonio neto
			Resultados acumulados	Resultados del año	
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DEL 2012</b>	800				800
Aportes para futuras capitalizaciones		666,341			666,341
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				(1,866)	(1,866)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	<b>800</b>	<b>666,341</b>	<b>-</b>	<b>(1,866)</b>	<b>665,275</b>
Transferencia a Resultados Acumulados			(1,866)	1,866	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				20,473	20,473
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>	<b>800</b>	<b>666,341</b>	<b>(1,866)</b>	<b>20,473</b>	<b>685,748</b>

**CACOQUIL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
**(Expresado en dólares)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo procedente de clientes		
Efectivo pagado a proveedores	(323,691)	(841,021)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(123,513)	425
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	4	
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de</b>	<u>(447,200)</u>	<u>(840,596)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones de activos fijos		
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo proveniente de obligaciones bancarias	500,000	
Efectivo proveniente de socios		666,341
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de</b>	<u>500,000</u>	<u>666,341</u>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<u>52,800</u>	<u>(174,255)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	25,812	200,067
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<u><b>78,612</b></u>	<u><b>25,812</b></u>

**CACOQUIL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	33,079	
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Depreciación de activos fijos		
Provisiones		
Otros		
Impuesto a la renta del año	(7,644)	(1,866)
Participación laboral	(4,962)	
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	(758,485)	(17,566)
Inventarios	(703,319)	(1,159,069)
Otros activos corrientes	(7,205)	
Otras cuentas por pagar	993,810	337,480
Obligaciones laborales	4,844	425
Otras pasivos corrientes	2,682	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de</b>	<u>(447,200)</u>	<u>(840,596)</u>

**CACOQUIL S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.-**

CACOQUIL S.A., fue constituida el 10 de septiembre de 1998, en la ciudad de Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil.

La compañía de acuerdo a su objeto social podrá dedicarse a la construcción, de toda clase de edificios, viviendas residenciales, centros comerciales, condominios. Efectuar proyectos de desarrollo, urbano o rural, pudiendo celebrar contratos con sociedades o empresas privadas.

**1.2 Domicilio principal.-**

El domicilio principal de la compañía será en la ciudad de Guayaquil, podrá establecerse agencias, sucursales o establecimientos administrados por un factor, en uno o más lugares dentro del territorio nacional o en el exterior, sujetándose a las disposiciones legales correspondientes.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF.-**

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

La compañía ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso local y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Por lo tanto las transacciones en otras divisas distintas al dólar de los Estados Unidos de América se consideran moneda extranjera.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que constituye la moneda funcional de la Compañía.

## **2.2 Juicios y estimaciones de la gerencia**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.3 Efectivo y equivalentes.-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

## **2.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los intereses implícitos se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.5 Inventarios**

Los inventarios corresponden las construcciones que se están llevando a cabo y que se encuentran en desarrollo. Incluyen costos de terrenos y demás costos incurridos en las construcciones realizadas.

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

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

## **2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los intereses implícitos se reconocen

como egresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

## **2.8 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

### a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del período en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios a corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

### b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el período que se informa.

## **2.9 Impuestos corrientes.-**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el balance general como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

1) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones establecidas en el Código de la Producción.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Gastos no deducibles, y, 2) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23%, respectivamente; esta tarifa se reduce al 12% y 13%, respectivamente, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 períodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

## 2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- 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.
- Creación del salario digno.
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

## 3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o

fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

## **2.10 Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita, resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes del impuesto, que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como gasto financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonables posibles, cuya existencia será confirmada, por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad, de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

## **2.11 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad

- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

## **2.12 Costos y gastos**

Los costos y gastos, se reconocen en los resultados del año en la medida en 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. Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos.

## **2.13 Resultados acumulados**

Los resultados acumulados al cierre del período que se informa incluyen:

### a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2010 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

## **2.14 Activos financieros.-**

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Otras cuentas por cobrar

### a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables.

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

e) Baja en cuentas de un activo financiero.-

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.15 Pasivos financieros.-**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones bancarias
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**2.16 Nuevas NIIF que serán adoptadas por la Compañía en los próximos años.-**

A continuación incluimos un listado de nuevas NIIF que han sido emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas por la Compañía en la emisión de sus estados financieros:

a) NIIF-9: Instrumentos financieros (enmendada en el año 2010):

El IASB diseñó una estrategia de 3 fases para reemplazar la “NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición” hasta el 30 de junio del 2011. Como resultado de la culminación de las fases 1 y 2 del proyecto, se emitió la “NIIF-9: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición”, que contiene los criterios para el reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2015. Se permite su aplicación anticipada.

Activos financieros: Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la “NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición”, deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con definiciones previas establecidas por la Administración en el momento de su reconocimiento inicial. La medición posterior dependerá de si los flujos esperados de los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y además tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos del principal e intereses sobre el principal remanente.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la “NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición”, deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de pasivos financieros, atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se reconocerán en el Otro Resultado Integral.

La Administración de la Compañía estima que los estados financieros no tendrán cambios significativos derivados de la aplicación de la “NIIF-9: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición”, enmendada en el año 2010.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el período de la revisión y en períodos futuros.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Proamérica	53,324	25,732
Banco Internacional	7,796	
Banco Machala	17,412	
Cajas	80	80
TOTAL	78,612	25,812

### 5. CLIENTES

A continuación se presentan los saldos de clientes

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	739,748	
TOTAL	739,748	-

Corresponde a cuentas que se generan en proyectos que se liquidaron en el año 2014

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un detalle de las otras cuentas por cobrar

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Empleados	2,308	1,300
Otras cuentas por cobrar	10,260	11,760
TOTAL	41,264	17,566

## 7. INVENTARIOS

Un detalle de los proyectos en curso se detallan a continuación

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obras en Proceso	1	2,128,468	1,425,149
TOTAL		2,128,468	1,425,149

1) Corresponde a los costos y gastos de construcción de la urbanización Vereda del Rio, un proyecto habitacional de 60 casas, que se las va construyendo individualmente. Existen contratos firmados con cada uno de los clientes.

## 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Un detalle de las obligaciones bancarias se detalla a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Bancos locales:</u>		
Banco Promerica	500,000	
Saldo final	500,000	-

Obligación con vencimiento en abril del año 2015, con una tasa de interés del 12% anual.

## 9. DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales	84,584	10,339
TOTAL	84,584	10,339

## 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se detalla a continuación el detalle de otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes relacionadas	(1) 436,037	498,819
Anticipo clientes	(2) 1,259,328	290,896
Retenciones en a fuente	6,848	2,774
Otras cuentas por pagar	9,840	-
TOTAL	1,712,054	792,489

**(1)** Corresponde a anticipos de clientes que por error fueron contabilizados como tal. La reclasificación se realizará en el año 2014

**(2)** Corresponde a anticipos entregados por los clientes para la compra de los proyectos que se está llevando a cabo. Estos anticipos cuentan con sus respectivos contratos de compra – venta.

## 11. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nomina Por Pagar	-	156
Seguridad social	306	269
Participación laboral	4,962	-
<b>TOTAL</b>	<b>5,268</b>	<b>425</b>

## 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

### a) Situación fiscal –

La administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013, 2012 y 2011 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

Los saldos por pagar al 31 de diciembre del 2013, se presentan a continuación

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la Renta	7,644	-
<b>TOTAL</b>	<b>7,644</b>	<b>-</b>

La conciliación tributaria del año se detalla a continuación

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u> <u>2013</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	33,079
(-) Participación laboral	(4,962)
<b><u>Diferencias no temporarias:</u></b>	
(+) Gastos no deducibles locales	6,628
(-) Amortización pérdidas tributarias	-
(-) Remuneraciones a discapacitados	-
Base imponible	<hr/> 34,745
<b>Impuesto a la renta corriente</b>	7,644
<b>Impuesto a la renta mínimo</b>	7,205
<b>Pasivo por impuesto corriente</b>	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">7,644</div>

### 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se resumen de los instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u></b>		
Efectivo y equivalentes	78,612	25,812
Deudores comerciales	739,748	-
Otras cuentas por cobrar	41,264	17,566
Total activos financieros corrientes	859,624	43,378
<b><u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u></b>		
Obligaciones financieras a corto plazo	500,000	-
Cuentas por pagar comerciales	84,584	10,339
Otras cuentas por pagar	445,877	498,819
Total pasivos financieros corrientes	1,030,461	509,157
<b>Posición neta de instrumentos financieros</b>	<b>(170,837)</b>	<b>(465,780)</b>

#### 14. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- 1) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,
- 2) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- 3) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- 4) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- 5) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

##### a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

**b) Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, obligaciones bancarias y en parte por préstamos de sus accionistas.

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la compañía se detalla a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital suscrito	800	800
Saldo final	800	800

**16. VENTAS**

Un detalle de las ventas a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas gravadas 0%	739,748	
Saldo final	739,748	-

Corresponden al reconocimiento de ingresos de proyectos que se liquidan en el año 2013.

## 17. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas se resume a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Urbanización	55,870	
Construcción	126,683	
Otros Costos	4,906	
Costo de Villas	276,310	
Total	463,769	-

## 18. COSTOS OPERATIVOS - COMPOSICIÓN

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía establecido con base a la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones al personal	123,395	-
Honorarios profesionales	27,783	-
Mantenimiento y reparaciones	142	-
Arrendamientos	12,317	-
Servicios públicos	2,278	-
Publicidad y propaganda	6,236	-
Impuestos y contribuciones	18,758	-
Gastos de gestión	915	-
Otros menores	51,081	-
Total	242,904	-

## 19. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran

tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

## **20. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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