

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1999, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999.

El objetivo social de la compañía es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseño, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras; obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles

La Compañía se encuentra ubicada en la ciudad de Quito, en la Avenida La Coruña E25-58 y Avenida 12 de octubre, Edificio Altana Plaza, 6to piso.

La Compañía se dedica al desarrollo principalmente de los siguientes proyectos inmobiliarios: Estrella de Mar, Paraíso del Sur, Drom Plaza, Torres Yanuncay, entre otros.

Situación financiera

En el ejercicio 2013 la Compañía generó una pérdida neta de US\$2,107,432 (2012: US\$1,292,242), con la cual las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2013 totalizan US\$3,326,821 (2012: US\$1,292,242). Dicho volumen de pérdidas supera el monto máximo permitido por las normas legales vigentes y constituye una causal de disolución de la Compañía, a menos que sus accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías. El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA, accionista principal, continuará proporcionando el apoyo financiero que pueda requerir la Compañía para continuar operando como una empresa en marcha.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General de fecha 9 de abril de 2014 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, constituyen los 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.

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

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2012 con los del año 2013, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros.

2.1.1 Cambios en las políticas contables

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 Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 27	Enmienda, 'Estados financieros separados' - Incluye la definición de una entidad de inversión e agrega una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión.	1 de enero del 2014
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioro del valor de los activos' - Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición' - Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura.	1 de enero del 2014
NIC 40	Enmienda, 'Propiedades de Inversión' - Aclara que se requiere juicio para determinar si la adquisición de las propiedades de inversión constituye la adición de un activo.	
NIIF 10	Enmienda, 'Estados financieros consolidados' - Definición de entidad de inversión y excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión..	1 de enero del 2014
NIIF 12	Enmienda, 'Información a revelar sobre participaciones en otras entidades' - Nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión.	1 de enero del 2014
NIIF 13	Enmienda, 'Medición del valor razonable' - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad a medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo a contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9.	1 de julio del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
CINIIF 21	Gravámenes' - Definición y reconocimiento de gravámenes.	1 de enero del 2014

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "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 ganancias y pérdidas" y "otros

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pago fijo o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto 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 Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y/o 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 es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Cuentas por cobrar comerciales (a clientes): Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la adquisición de bienes inmuebles en el curso normal de negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
 - (ii) Otras cuentas por cobrar: Se registran al valor del desembolso realizado. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.
- b) **Otros pasivos financieros**: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía, presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro de Otros ingresos (egresos) financieros.
 - ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones principalmente con el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA por deudas en la concesión de los terrenos en los cuales se desarrollan los proyectos inmobiliarios. Los intereses devengados que corresponden a estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, 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.

2.4.4 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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios y de los bienes vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de venta.

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye 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 del activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y 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.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año.

Las vidas útiles y valor residual estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>	<u>Valor residual</u>
Edificios	20	1%
Maquinaria de construcción	10	1%
Muebles y equipos de oficina	10	1%
Equipo de computación	3	1%
Instalaciones y adecuaciones	10	3%
Vehículos	5	1%

Las pérdidas y ganancias por la venta del activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos, con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo, 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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que las operaciones de la compañía han sido rentables y no hay indicios de deterioro.

2.8 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 de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados 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% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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.

Además, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

El impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de las tasas impositivas mencionado anteriormente.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): 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 laboral por desahucio solicitado por el empleador o 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 Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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% 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, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento 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 cargan en Otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

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

2.10 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en 2.9, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución registra provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones de beneficios sociales a favor de sus empleados.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta principalmente de bienes inmuebles en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía firma las escrituras de compra - venta de los bienes inmuebles y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 histórica, 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:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9).
- 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 (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4- ADMINISTRACION DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones comerciales, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, considera que está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de lo impredecible de los mercados financieros que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

La Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Junta General. Se identifican, evalúan y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Junta proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

La Compañía también está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de exposición a los cambios en las tasas de interés y tipos de cambio, riesgo país y riesgo relacionado con los precios de los productos básicos;

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Riesgo de liquidez, riesgo de que la Compañía no sea capaz de cumplir con las obligaciones asociadas a los pasivos financieros.
- Riesgos de carácter general.

4.1 Administración de riesgo de capital

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

4.2 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la variación de las tasas de interés al calcular el deterioro de los activos.

(b) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero para que incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

(c) Riesgo de liquidez

Es el riesgo para que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía remanentes a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,394,605	-	-
Cuentas por pagar con compañías relacionadas	7,976,271	6,807,465	-
Al 31 de diciembre de 2012			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2,702,565	-	-
Cuentas por pagar con entidades relacionadas	5,247,272	10,138,264	-

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el 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.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes (cuentas por cobrar comerciales e inventarios) y los pasivos a corto plazo (cuentas por pagar comerciales e impuestos por pagar).

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar con compañías relacionadas	14,783,736	15,385,536
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,394,605	2,702,565
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,652,128)</u>	<u>(1,464,550)</u>
Deuda neta	14,526,213	16,623,551
Total Patrimonio	(1,109,713)	924,866
Capital total	13,416,500	17,548,417
Ratio de apalancamiento	108%	95%

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre de 2013		Al 31 de diciembre de 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,652,128	-	1,464,550	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	1,085,945	-	3,649,091	-
Compañías relacionadas	475,241	-	395,212	-
Otras cuentas por cobrar	85,508	-	26,157	-
	<u>1,646,694</u>	<u>-</u>	<u>4,070,460</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>3,298,822</u>	<u>-</u>	<u>5,535,010</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,394,605	-	2,702,565	-
Compañías relacionadas	7,976,271	6,807,465	5,247,272	10,138,264
	<u>9,370,876</u>	<u>6,807,465</u>	<u>7,949,837</u>	<u>10,138,264</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Total
2013				
Consumo de materias primas	7,657,286	-	-	7,657,286
Remuneraciones y beneficios sociales	35,159	36,273	213,069	284,501
Publicidad y promociones	-	18,100	3,081	21,181
Arriendos	-	5,113	134,447	139,560
Energía y agua	-	1,966	2,862	4,828
Depreciaciones y amortizaciones	1,734	819	27,983	30,536
Servicios de asesoría técnica	2,698	20,771	91,731	115,200
Otros gastos	3,058	37,293	261,568	301,919
	<u>7,699,935</u>	<u>120,335</u>	<u>734,741</u>	<u>8,555,011</u>
2012				
Consumo de materias primas	5,086,505	-	-	5,086,505
Remuneraciones y beneficios sociales	14,973	47,277	160,484	222,734
Publicidad y promociones	-	117,477	2,253	119,730
Arriendos	-	26,904	80,963	107,867
Energía y agua	-	1,473	4,040	5,513
Depreciaciones y amortizaciones	630	-	12,403	13,033
Servicios de asesoría técnica	-	846	55,135	55,981
Otros gastos	236	55,566	267,558	323,360
	<u>5,102,344</u>	<u>249,543</u>	<u>582,836</u>	<u>5,934,723</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2013	2012
Efectivo en caja	3,014	6,387
Bancos (1)	366,481	810,467
Inversiones a corto plazo (2)	<u>1,282,633</u>	<u>647,696</u>
	<u>1,652,128</u>	<u>1,464,550</u>

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) La cuenta bancos al 31 de diciembre está conformada por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Pichincha C.A.	68,056	73,481
Banco General Rumíñahui	291,374	501,037
Produbanco	7,051	235,949
	<u>366,481</u>	<u>810,467</u>

(2) El detalle de las inversiones es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Pichincha C.A. (Overnight, tasa de 1.25% anual)	926,633	291,696
Produbanco (Póliza de acumulación, plazo de 62 días, tasa 3.29% anual)	356,000	356,000
	<u>1,282,633</u>	<u>647,696</u>

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La cartera de cuentas por cobrar comerciales se ha concentrado principalmente en los proyectos inmobiliarios Estrella de Mar y Paraíso del Sur. Corresponde a clientes varios que están a la espera de tener cancelado el valor total del inmueble a través de créditos hipotecarios con entidades financieras tales como BIESS, ISSFA, MIDUVI, FONIFA, estas instituciones transfieren directamente a la Compañía.

La antigüedad de los saldos por cobrar clientes es la siguiente:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
<u>Vencidos</u>				
0 a 30 días	35,510	3%	13,661	0%
31 a 60 días	-	0%	5,997	0%
61 a 90 días	-	0%	58,024	2%
91 a 180 días	-	0%	163,569	4%
más de 180 días (1)	<u>1,202,372</u>	97%	<u>3,559,777</u>	94%
	1,237,882		3,801,028	
Provisión por deterioro	<u>(151,937)</u>		<u>(151,937)</u>	
	<u>1,085,945</u>		<u>3,649,091</u>	

(1) La concentración de cartera vencida superior a 180 días corresponde principalmente a saldos adeudados con entidades financieras del sector público, que por su naturaleza, a pesar de encontrarse vencidas se espera la recuperación en el 100%.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Materiales de construcción	52,646	182,018
Construcciones en proceso	895,368	1,013,508
Proyectos destinados para la vivienda (1)	<u>11,564,695</u>	<u>15,565,575</u>
	<u>12,512,709</u>	<u>16,761,101</u>

- (2) Constituye los proyectos en los cuales se posee viviendas , lotes, parqueaderos pendientes de venta o pendiente de legalización de escrituras de lo que tenemos que el proyecto Isla Mocoli (Provincia del Guayas) abarca el 65% del total de inventarios el 35% por ciento restante lo constituyen los proyecto Paraíso Del Sur ubicado en Quito, Drom plaza y Estrella del Mar.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Descripción	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de Oficina	Maquinaria y Herramientas	Vehículos	Equipos de Computación	Otros Activos Menores	Total
Al 1 de enero de 2012								
Costo	37,823	31,933	13,499	266,648	83,831	40,599	10,714	485,047
Depreciación acumulada	(9,223)	(18,558)	(5,661)	(120,190)	(45,681)	(36,527)	(15,515)	(251,354)
Valor en libros al 1 de enero de 2012	28,600	13,375	7,838	146,458	38,150	4,072	(4,801)	233,693
Movimiento 2012								
Adiciones		(1,711)	(577)	(20,639)	(9,360)	(4,377)	(440)	(37,105)
Bajas, neto		1,711	577	15,485	9,360	4,377	440	31,951
Bajas (depreciación acumulada)	(1,891)	(858)	(463)	(2,200)	(5,509)		(1,484)	(12,406)
Depreciación del año								
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012								
Al 31 de diciembre del 2012								
Costo	37,823	30,222	12,922	246,009	74,471	36,222	10,274	447,942
Depreciación acumulada	(11,114)	(17,704)	(5,547)	(106,905)	(41,830)	(32,150)	(16,559)	(231,809)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	26,709	12,517	7,375	139,104	32,641	4,072	(6,285)	216,133
Movimiento 2013								
Adiciones		8,483	607		27,500	22,834		59,424
Venta	(37,823)					(15,991)		(53,814)
Bajas, neto		(2,305)	(4,277)	(196,249)			(5,035)	(207,866)
Bajas (depreciación acumulada)	12,847	349	2,239	103,989	(9,360)	8,280	7,496	135,201
Ajuste depreciación							274	(4,736)
Depreciación del año	(1,734)	(2,713)	(660)	(4,300)	(18,954)	(2,175)		(30,531)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013								
Al 31 de diciembre del 2013								
Costo	-	36,399	9,252	49,760	101,971	43,066	5,239	245,686
Depreciación acumulada	-	(20,068)	(3,968)	(7,216)	(70,144)	(21,694)	(9,790)	(131,880)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	-	16,331	5,284	42,544	31,827	21,371	(3,551)	113,806

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

Compañía relacionada	Relación	Transacción	2013	2012
<u>Gastos</u>				
Holdindine S.A.	Control común	Intereses	9,725	77,516
Holdindine S.A.	Control común	Arriendos	120,000	20,000
Aerostarsabco S.A.	Control común	Alimentación	23,223	14,136
Sepriv Cía. Ltda.	Control común	Guardianía	100,485	-
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	Accionista	Intereses	523,150	186,242
			<u>776,583</u>	<u>297,894</u>
<u>Venta</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	Accionista	Servicio de construcción	1,246,519	55,212
			<u>1,246,519</u>	<u>55,212</u>

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

<u>Compañía relacionada</u>	<u>Relación</u>	<u>Moneda</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar compañías relacionadas</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	Accionista	US\$	364,287	205,551
Otras relacionadas	Control común	US\$	110,954	189,661
			<u>475,241</u>	<u>395,212</u>
<u>Anticipos compañías relacionadas</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA (1)	Accionista	US\$	4,942,250	874,807
			<u>4,942,250</u>	<u>874,807</u>
<u>Cuentas por pagar - Compañías relacionadas - corto plazo</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA (2)	Accionista	US\$	14,311,344	3,968,148
Holdindine S.A.	Control común	US\$	-	750,686
Dinmob C.A.	Control común	US\$	472,392	528,438
			<u>7,976,271</u>	<u>5,247,272</u>
<u>Cuentas por pagar - Compañías relacionadas - largo plazo</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA (2)	Accionista	US\$	6,807,465	10,138,264
			<u>6,807,465</u>	<u>10,138,264</u>

(1) Estos rubros corresponden al valor anticipado al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA, por concepto del costo de los terrenos que son propiedad de esta esta institución, donde se realiza la construcción de los distintos proyectos inmobiliarios. Estos anticipos se van recuperando mediante la venta de los lotes individuales de los proyectos inmobiliarios a terceros.

(2) Montos pendientes de pago al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA, por concepto del costo de los terrenos que son transferidos directamente al comprador del inmueble una vez que se ha completado el pago del bien. Estos saldos generan una tasa de interés anual del 8.99% y son liquidados semestralmente.

Remuneraciones personal clave de la gerencia

Durante los años 2013 y 2012 se canceló en concepto de remuneración a la Gerencia General US\$13,992 y US\$10,450 respectivamente.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

<u>Proyectos Inmobiliarios</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Isla Mocoli	4,139,051	2,638,873
Paraíso del Sur	923,062	737,093
Universidad de Guayaquil	595,620	-
Drom Plaza	445,576	301,125
Estrella del Mar	89,723	807,538
Otros menores	96,466	701,281
	<u>6,289,498</u>	<u>5,185,910</u>

13. IMPUESTOS

a) El detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito tributario	1,348	235,577
Impuesto al valor agregado - IVA	47,799	59,751
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	63,024	27,117
	<u>112,171</u>	<u>322,445</u>

b) Composición de gasto de Impuesto a la renta:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta corriente (1)	109,531	181,954
Impuesto a la renta diferido	166,145	(92,362)
	<u>275,676</u>	<u>89,592</u>

(1) Impuesto a la renta determinado a través del cálculo de anticipo mínimo, al ser mayor se convierte en Impuesto a la renta del año corriente.

c) Situación fiscal -

Los años 2010 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El análisis de impuestos diferidos activos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	-	166,145
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>166,145</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido activo es el siguiente:

Al 1 de enero del 2012	73,783
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>92,362</u>
Al 31 de diciembre del 2012	166,145
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(166,145)</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>-</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Por interés implicito sobre la cartera de clientes	Por beneficios a empleados	Total
Impuestos diferidos activos:			
Al 1 de enero del 2012	83,724	(9,941)	73,783
Cargo (crédito) a resultados por impuestos diferidos	92,362		92,362
Al 31 de diciembre del 2012	176,086	(9,941)	166,145
Cargo (Crédito) a resultados por impuestos diferidos	(176,086)	9,941	(166,145)
Al 31 de diciembre del 2013	-	-	-

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 1,800,000 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "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 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. En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * *