



ASOCIADOS

ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos-Audidores-Consultores Cia.Ltda.
Telefax: +593 2 2467948 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomas Charoza N49-04 y Manuel La Piedad
gerencia@moralesyassociados.com.ec
www.moralesyassociados.com.ec
Quito - Ecuador

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

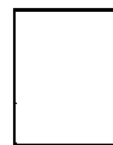
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



GGI

A GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT PROFESSIONAL FIRMS



ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos-Audidores-Consultores Cia.Ltda.
Telefax: +593 2 3467946 - 2753446 - 2920271 - 2435897
Tomas Chancos N46-14 y Manabí, Quito, Ecuador
gerencia@alimoralesyassociados.com.ec
www.alimoralesyassociados.com.ec
Quito - Ecuador

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA

**Estados Financieros
Diciembre 31 del 2013**

ÍNDICE

- 1. Informe de los Auditores Independientes;**
- 2. Estado de Situación Financiera;**
- 3. Estado de Resultados;**
- 4. Estado de Cambios en el Patrimonio;**
- 5. Estados de Flujos de Efectivo;**
- 6. Notas a los Estados Financieros.**



ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos-Audidores-Consultores Cia.Ltda.
Telefax: +593(2) 2477946 - 2250418 - 2450274 - 2450275
Tomás Chanove N43-04 y Mariscal Alvarado
guatemala@alromoralesyassociados.com
www.alromoralesyassociados.com
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2013, el Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

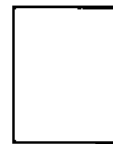
La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una Opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra Auditoría. Realizamos nuestra Auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que la Auditoría sea plancada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de representación errónea material.

Una Auditoría implica realizar procedimientos para obtener Evidencia de Auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los Estados Financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgo, el auditor considera el Control Interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros por la Entidad, con el fin de diseñar los Procedimientos de Auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del Control Interno de la Entidad. Una Auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas 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 una base para sustentar nuestra Opinión.



ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos-Audidores-Consultores Cía.Ltda.
Telfax: (+593-2) 2467946 - 2052446 - 2320271 - 2435491
Tomas Chanove N.49-04 y Manuel Vajdovesh
gerencia@alimoralesyassociados.com.ec
www.alimoralesyassociados.com.ec
Quito, Ecuador

Opinión

En nuestra Opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de INMOBILIARIA Y COONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. al 31 de Diciembre de 2013, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis en el Asunto

Los Estados Financieros no incluyen la Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio para cubrir la obligación por parte del empleador con sus trabajadores. Por lo expuesto el Resultado del Ejercicio y los Pasivos se ven afectados por esta circunstancia.

Registro Nacional de Auditores Externos
RNAE No. 331

ALIRO MORALES BOZA
Socio, Registro No. 15686

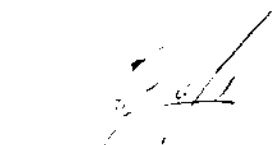
Abril 28, 2014
Quito, Ecuador

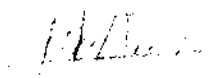
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	31/12/2013	31/12/2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	4	10,508	101,096
Deudores Comerciales	5	750,033	1,390,426
Fideicomisos	6	262,448	389,588
Otras Cuentas por Cobrar	7	262,893	65,124
Inventarios	8	1,802,647	1,847,850
Impuestos Anticipados		84,384	12,728
Total Activos Corrientes		3,172,913	3,806,812
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos No Depreciables			
Activos Depreciables - Neto	9	530,172	569,427
Cargos Diferidos			87,346
Total Activos No Corrientes		530,172	656,773
TOTAL DE ACTIVOS		3,703,085	4,463,585

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.


 Ing. Diego Andrade
 Gerente General

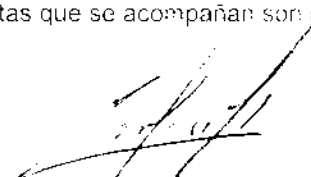

 Srta. Sara Vergara
 Contadora

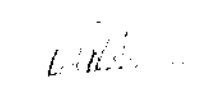
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	31/12/2013	31/12/2012
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores		9.457	30.087
Obligaciones Bancarias y Financieras	10	771.647	689.218
Cuentas por Pagar Socios	11	223.516	37.249
Impuestos por Pagar	12	50.722	26.399
Beneficios Sociales		3.102	10.855
Otras Cuentas por Pagar	13	61.658	613.411
Total Pasivos Corrientes		2,367,152	1,407,219
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias y Financieras	10	139.128	845.680
Préstamos Socios	14	255.104	823.365
Proyectos			688.956
Otros Préstamos	15	341.686	-
Total Pasivos no Corrientes		736,068	2,358,001
TOTAL PASIVOS		3,103,220	3,765,220
PATRIMONIO			
Capital Social	16	246.000	246.000
Reserva Legal	17	91	91
Aportes Futura Capitalización		275.015	275.015
Resultados Acumulados por Efectos Nullos		154.571	154.571
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio		(21.008)	22.688
TOTAL DE PATRIMONIO		699,665	698,365
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3,703,085	4,463,585

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros


 Ing. Diego Andrade
 Gerente General

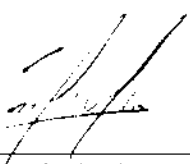

 Sr. Juan Vengara
 Contador

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Estado de Resultados Integrales por Función

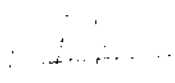
(Expresado en Dólares Americanos)

	Notas	31/12/2013	31/12/2012
Ingresos de Actividades Ordinarias		1,391,596	3,010,251
Costo de Ventas		(1,106,391)	(2,381,850)
Utilidad Bruta		285,205	628,401
Gastos de Administración y Ventas		(589,587)	(412,825)
Otros Ingresos		435,498	-
Otros Egresos		(121,480)	(179,979)
Utilidad antes de Participación			
Trabajadores e Impuesto a la Renta		9,636	35,597
Participación Trabajadores		(1,465)	(5,340)
Impuesto a la Renta		(29,539)	(7,569)
(Pérdida) Utilidad del Ejercicio		(21,368)	22,688

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros



 Ing. Diego Andrade
 Gerente General



 Sra. Sara Vergara
 Contadora

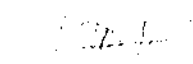
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Estado de Cambios en el Patrimonio

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Aporte Futura Capitaliz.	Resultados Acumulados	Resultados Acum. Aplic. NIIF	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 20011	246,000	91	299,309	76,973	233,713	15,041	871,127
Transferencia a Result. NIIF	-	-	-	-	15,041	(15,041)	-
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	94,183	(94,183)	-	-
Aportes Futura Capitalización	-	-	(24,294)	(171,156)	-	-	(195,450)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	22,688	22,688
Saldo al 31 de diciembre de 2012	246,000	91	275,015	-	154,571	22,688	698,365
Pago de Dividendos	-	-	-	-	-	(22,688)	(22,688)
Reversión de Ajustes NIIF	-	-	-	-	(54,444)	-	(54,444)
Utilidad de Ejercicio 2013	-	-	-	-	-	(21,368)	(21,368)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	246,000	91	275,015	-	100,127	(21,368)	599,865

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros


 Ing. Diego Andrade
 Gerente General


 Sra. Sara Vergara
 Contadora

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	31/12/2013	31/12/2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Utilidad Neta	(21.368)	22.688
Ajustes por:		
Depreciaciones y Amortizaciones	39.255	27.108
Provisiones Incobrables	(6.263)	-
15% Participación Trabajadores	(1.465)	(5.340)
Impuesto a la Renta	(29.539)	(7.569)
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de Cambios en el capital de trabajo	(19.380)	36.887
Cuentas por Cobrar	592.213	822.894
Otras Cuentas por Cobrar	(197.769)	(32.648)
Fideicomisos	127.141	-
Inventarios	45.203	506.979
Impuestos Anticipados	(71.656)	-
Cargos Diferidos	87.346	-
Proveedores	(20.620)	(104.510)
Impuestos por Pagar	53.862	19.330
Beneficios Sociales	(1.288)	(15.934)
Efectivo neto proveniente de Actividades Operativas	595.052	1,232,998
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Propiedad, Planta y Equipo	-	(128.450)
Efectivo neto utilizado en Actividades de Inversión	-	(128,450)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones Bancarias	(678.124)	362.983
Cuentas por Pagar Socios	195.528	(4.221)
Otras Cuentas por Pagar I/P	485.913	(1.492,752)
Proyectos	(688.956)	(37,967)
Efectivo neto utilizado proveniente en Act. de Financiamiento	(685.639)	(1,171,957)
Aumento neto de caja y equivalentes	(90.587)	(67.409)
Caja y equivalentes a principio de año	101.096	168,505
Caja y equivalentes al final del año	10.508	101,096

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Diego Andrade
Contadora

Sra. Sara Vergara
Contadora

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Al 31 de Diciembre de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

El Objeto Social de la Compañía es la construcción de Inmuebles como casas, departamentos, urbanizaciones, importación, exportación y comercialización de productos para la construcción, elaboración de programas y proyectos de conjuntos habitacionales, así como la comercialización de los mismos.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2013 y 31 de Diciembre de 2012, los Estados de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de manera parcial conforme las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (Dólar Estadounidense)

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende los saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

La clasificación de los Instrumentos Financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los Instrumentos Financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los Instrumentos Financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra emisión del instrumento, excepto en el caso de los Activos o Pasivos financieros llevados a valor razonable con efecto en resultados.

A la fecha de los Estados financieros, la Compañía clasificada sus Instrumentos Financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: (i) Préstamos y Cuentas por Cobrar y (ii) Pasivos Financieros según sea apropiado. La Gerencia determina la clasificación de sus Instrumentos Financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los aspectos más relevantes en cada categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Préstamos – Cuentas por Cobrar

Las Cuentas por Cobrar son Activos Financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de los que la Compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, los que la Compañía designe en el momento del reconocimiento inicial como disponible para la venta y los que podrían no permitir al tenedor la recuperación sustancial de toda su inversión inicial por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio.

La Compañía mantiene en esa categoría Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.

Después del reconocimiento inicial, las Cuentas por Cobrar son posteriormente llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Pasivos Financieros

Los Pasivos Financieros incluyen Cuentas por Pagar Comerciales, Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas y Otras Cuentas por Pagar. Los Pasivos Financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento.

Después del reconocimiento inicial, los Pasivos Financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Los Pasivos Financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del Balance General o Estado de Situación Financiera.

Deterioro del valor de los Activos Financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si un Activo Financiero o un grupo de Activos Financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un Activo Financiero o un grupo de Activos Financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el Activo Financiero o el grupo de Activos Financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra y adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el Estado de Resultados.

Baja de Activos y Pasivos Financieros

Activos Financieros.- Un Activo Financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un Activo Financiero o una parte de un grupo de Activos Financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos Financieros.- Un Pasivo Financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un Pasivo Financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Compensación de Instrumentos Financieros

Los Activos y Pasivos Financieros se compensan y el monto neto se presenta en el Estado de Situación Financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el Activo y cancelar el Pasivo simultáneamente.

d) Inventarios

Los Inventarios están valorados al costo o al valor neto de realización, el menor. El método de costeo utilizado corresponde al costo promedio.

e) Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y Equipo se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. No existen posibles pérdidas por deterioro de su valor.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los Activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

La Propiedad, Planta y Equipo se deprecian siguiendo el método de línea recta mediante la distribución del costo de adquisición de los activos entre los años de vida útil estimada de los activos.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Balance General para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de la Propiedad, Planta y Equipo.

f) Deterioro de Activos no Financieros

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa para los Activos no Financieros, si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando se presente un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Compañía realizará una estimación del monto recuperable del Activo. El monto recuperable de un Activo, es el monto mayor entre el valor razonable de un Activo o una unidad generadora de efectivo menos los Costos de Venta y su valor en uso y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean en gran parte independientes de los otros activos o grupo de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto.

De existir pérdidas integrales de deterioro de operaciones continuas, ellas son reconocidas en el Estado de Resultados en las categorías de gastos, consistentes con la función del activo deteriorado.

g) Cuentas por Pagar y Provisiones

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (Legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

h) Impuestos

El gasto por impuesto de cada ejercicio incluye el Impuesto a la Renta Corriente y el Impuesto Diferido.

Impuestos Corrientes

Los Activos y Pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de Impuesto la Renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada periodo, siendo de un 23% para el año 2012 y de un 24% para el año 2011.

La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de Impuesto a la Renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la Renta Diferido

El Impuesto a la Renta Diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de Activos y Pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Los Activos y Pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos realizados.

El importe en libros de los Activos por Impuesto Diferido se revisa en cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Mediante Circular NAC-DGECCGC-2-00009 publicada en Registro Oficial No. 718 de Junio de 2012, emitido por el Servicio de Rentas Internas, se establece que la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la Renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación, y que en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de "Reverso de Gastos no Deducibles", para dichos efectos.

En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como No Deducibles para efectos de la declaración del Impuesto a la Renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como Deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1ro. de Enero al 31 de Diciembre de cada año.

En virtud de lo expuesto por la Autoridad Tributaria, la Compañía ha procedido a revertir los ajustes NIIF relacionados a los Impuestos Diferidos, debido a que no existe la garantía de que se permita realizar la recuperación o compensación posterior señaladas en las Normas Internacionales de Información Financiera; consecuentemente no se refleja en los Estados Financieros de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. efecto alguno por el registro de Impuestos Diferidos.

i) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha transferido el bien y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

j) Uso de estimaciones y supuestos significativos

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectaron los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

Vida útil de Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y Equipo se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dicho activo. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los Activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la Legislación Tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con el Organismo de Control Tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores

Nota 4.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Caja Chica	400	-
Mutualista Pichincha	672	4,061
Produbanco	-	3,279
BG Rumiñahui	4,564	20,961
Banco del Pichincha	-	2,478
BGR Inmoconstrucciones	-	52,278
Banco del Pacífico	4,872	-
Banco del Pacífico	-	7,084
Banco del Pacífico	-	1,848
Banco del Pacífico	-	4,003
Banco General Rumiñahui		5,104
	10,508	101,096

Nota 5.- Deudores Comerciales

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
<u>Cuentas por Cobrar Comerciales</u>	2013	2012
Piazza del Valle	10,776	-
Arriendos	833	-
Otros	142,167	-
Altavista 1 Armenia	-	10,928
Altavista 2 Conocoto	229,186	264,212
Altavista 3 Cipreces	149,324	225,960
Torres Daniela	92,378	307,778
Unificado Cartera I.C.	39,023	56,786
Venta de Cartera	3,213	-
Arupos	71,660	111,801
Ventanas del Sol	77,411	554,346
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	(65,938)	(72,201)
Menos: Provisión Deterioro de Cartera	-	(69,184)
	750,033	1,390,426

Existen saldos de Clientes que han superado la política de crédito, por lo que la Compañía ha estimado una Reserva de Incobrables que cubra la contingencia existente.

Nota 6.- Fideicomisos

Se refiere a:

	US\$	
	2013	2012
Fideicomiso Mercantil Piazza Bella	475	177,616
Fideicomiso Piazza del Valle (i)	261,973	211,973
	262,448	389,588

- (i) Se refiere al Fideicomiso Mercantil Piazza del Valle conformado por las Compañías Promociones Inmobiliarias Los Valles S.A. Prominval. Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia Ltda y Fiduciaria del Ecuador Fidecuador S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos) el cual fue constituido para la promoción y desarrollo de un Proyecto Inmobiliario que consiste en la construcción de 34 viviendas.

Nota 7.- Otras Cuentas por Cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Cuentas por Cobrar Relacionadas	243,678	-
Empleados		1,431
Anticipos	8,846	63,694
Varios	10,369	
	262,893	65,124

Nota 8.- Inventarios

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2013	2012
Obras Terminadas (i)	85,372	246,705
Obras en Construcción (ii)	1,717,276	1,601,145
	1,802,647	1,847,850

- (i) Corresponde a 3 Conjuntos Habitacionales que se encuentran totalmente terminados.

(ii) Se refiere a los siguiente:

	US\$
Primavera de la Armenia (a)	881.136
Fontana del Cielo (b)	836.140
	<u>1,717,276</u>

(a) Corresponde a 16 conjuntos habitacionales que se encuentra en proceso de construcción.

(b) Corresponde a 15 Conjuntos Habitacionales en proceso de construcción.

Nota 9.- Propiedad, Planta y Equipo

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal e, los Activos Fijos se presentan al Costo. Existen cuadros de cálculo de los diferentes Activos Fijos que respaldan el movimiento y depreciación al 31 de Diciembre de 2013.

El detalle resumido se presenta a continuación:

	Saldo al 31/12/2012	US\$ Adiciones	Saldo al 31/12/2013
Edificios	686.528	-	686.528
Muebles y Enseres	10.684	-	10.684
Maquinaria y Equipo	1.232	-	1.232
Equipos de Computación	3.211	-	3.211
Otros Propiedad Planta y Equipo	8.000	-	8.000
Subtotal Costo Histórico	<u>709.655</u>	<u>-</u>	<u>709.655</u>
(-) Depreciación Acumulada	(140.228)	(39.255)	(179.483)
Total Vehiculos y Equipos	<u>569,427</u>		<u>530,172</u>

Nota 10.- Obligaciones Financieras Corto Plazo

Banco	Operación No.	Fecha		Plazo	
		Inicio	Vencimiento	Corto	Largo
Sobregiro Banco Gral Rumiñahui				3,883	-
Sobregiro Banco del Pichincha				561	-
Banco General Rumiñahui	422988-40	01/04/2013	01/07/2014	248,520	-
Banco del Pacífico	P40064090	11/12/2013	07/12/2014	289,780	-
Banco del Pacífico	P40053950	25/04/2012		40,447	109,665
Banco del Pichincha	723146-00	14/04/2010	19/03/2015	50,930	13,496
Banco del Pichincha	250173-00	21/12/2006	09/11/2014	39,068	-
Banco del Pichincha	993313-00	15/12/2010	19/11/2015	15,540	15,967
MIDUVI				25,000	-
Intereses por Pagar Inst. Financ.				3,918	-
				717,647	139,128

Nota 11.- Cuentas por Pagar Socios

Se refiere a valores entregados por uno de los Socios de la Compañía, utilizado como Capital de Trabajo para el giro ordinario del negocio. Estos valores serán cancelados dependiendo de la liquidez de la Compañía.

Nota 12.- Impuestos por Pagar

Se refiere a:

	US\$	
	2013	2012
IVA por Pagar	15,417	212
Retenciones de IVA	(106)	7,113
Retenciones en la Fuente	5,871	11,505
Impuesto a la Renta	29,539	7,569
	50,722	26,399

Nota 13.- Otras Cuentas por Pagar

Se refiere a:

	US\$	
	2013	2012
Anticipo de Clientes	-	401,886
Anticipode Obra Fideicomiso	-	200.000
Préstamos Terceros	(8,782)	-
Anticipos por Ventas (i)	659,562	-
Dividendos por Pagar	12,217	-
Compañías Relacionadas	6,685	-
Otros Pasivos Corrientes	87,957	11,525
	757,638	613,411

(i) Se refiere a:

	2013
Prominentes Compradores	(6,358)
Devolución Cuotas Clientes	(4,269)
Gastos Legales	1,228
Clientes	668.961
	659,562

Nota 14.- Préstamos Socios

Se refiere a:

	US\$	
	2013	2012
Sra. Myriam Contreras	255,232	287.798
Piazza Bella	22	-
Ing. Gerardo Andrade	-	535.567
	255,254	823,365

Nota 15.- Otros Préstamos

Se refiere a:

	US\$	
	2013	2012
Compañías Relacionadas	4.520	-
Inversionistas No Corrientes	337,166	-
	341,686	-

Nota 16.- Capital Social

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo Octavo del Cantón Quito Dr. Remigio Aguilar el 1^{er} de enero del año 2000, fue inscrita en el Registro Mercantil el 25 de febrero del mismo año.

Nota 17.- Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva alcance por lo menos al 20% 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.

Nota 18.- Instrumentos Financieros por Categoría

Los Instrumentos Financieros al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 se conforman de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2013 Corriente	2012 Corriente
<i>Activos Financieros medidos al costo amortizado</i>		
Efectivo en Caja y Bancos	10.508	101.096
Deudores Comerciales, neto	750.033	1.390.426
Total Activos Financieros	<u>760.541</u>	<u>1.491.522</u>
<i>Pasivos Financieros medidos al costo amortizado</i>		
Acreedores Comerciales	9.467	30.087
Total Pasivos Financieros	<u>9.467</u>	<u>30.087</u>

El valor razonable de los Activos y Pasivos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

El efectivo en Caja y Bancos, Deudores Comerciales, Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

Administración de Riesgos Financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo financiero

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas.

b) Riesgo de tasa de interés

La Compañía no está expuesta a riesgo de tasa de interés.

c) Riesgo de gestión de capital

Los objetivos de la compañía en la gestión de capital incluyen: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha con el fin de generar una rentabilidad para sus accionistas y mantener una estructura óptima de capital para reducir el costo de capital.

d) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no reúna sus obligaciones bajo un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades financieras, incluyendo depósitos en bancos y otros instrumentos financieros.

e) Valor razonable

El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que esta existe

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluye lo siguiente:

- El efectivo en Caja y Bancos tienen un valor razonable que se aproximan a su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de estos instrumentos financieros.
- Los Deudores Comerciales debido a que se encuentran netas de su provisión para incobrabilidad y que tiene vencimientos menores a un año, la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente de su valor en libros.
- En el caso de los Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, dado que estos pasivos tienen vencimiento corriente, la Gerencia estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 el valor en libros de los instrumentos financieros equivale a su valor razonable

Nota 19.- Compromisos y Contingencias

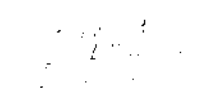
A la fecha del informe (28 de Abril de 2014), no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 20.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Diego Andrade
Gerente General



Sra. Sara Vergara
Contadora