

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

SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA



Félix Montalvo & Asociados
Felmon Cía. Ltda.



<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estados de Situación Financiera	3 - 4
Estados de Resultados Integral	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 27

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
Compañía	-	Bienes y Servicios S.A. Terbiensa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración 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.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención que los estados financieros de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA, al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha, emitimos nuestro informe de auditoría sin salvedades con fecha 22 de abril de 2013.

Quito, 11 de abril de 2014

FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.

R.N.A.E. N° 084

ledo. Leonardo Montalvo M.

GERENTE

CPA. N° 20.961

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

ACTIVOS	Notas	2013	2012
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	8.791,93	31.690,08
Empleados		1.572,83	1.615,36
Anticipos Entregados	6	55.801,99	57.245,77
Inventarios	7	2'626.332,89	2'287.986,97
Impuestos Corrientes	8	21.077,57	17.329,09
Total Activo Corriente		2'713.577,21	2'395.867,27
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo-neto	9	4.380,87	5.368,61
Total Activos no Corrientes		4.380,87	5.368,61
ACTIVOS DIFERIDOS			
Impuestos Diferidos	10	491,92	491,92
Total Activos Diferidos		491,92	491,92
TOTAL ACTIVOS		2'718.450,00	2'401.727,80

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

PASIVOS		Notas	2013	2012
PASIVOS CORRIENTES:				
Obligaciones con Instituciones	Financieras	11	587.676,57	594.368,50
Proveedores			33.817,37	33.946,77
Anticipos Clientes		12	196.805,50	80.173,99
Pasivos por Impuestos Corrientes		13	3.946,11	4.650,75
Provisiones			31.450,87	27.694,93
Total Pasivos Corrientes			853.696,42	740.834,94
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones con Instituciones	Financieras	14	54.000,00	213.804,47
Préstamos Accionistas		15	1'429.129,78	0,00
Anticipo Clientes		16	251.450,64	236.241,37
Préstamos de Terceros			53.260,00	13.260,00
Obligaciones por Beneficios Definidos		17	18.192,00	11.799,00
Pasivos por Impuestos Diferidos		10	3.833,78	3.833,78
Total Pasivos no Corrientes			1'809.866,20	478.938,62
TOTAL PASIVOS			2'663.562,62	1'219.773,56
PATRIMONIO				
Capital Social		18	10.000,00	10.000,00
Reserva Legal		19	1.227,79	710,32
Aportes Futuras Capitalizaciones			0,00	1'137.733,83
Resultados Acumulados		20	43.659,59	33.510,09
TOTAL PATRIMONIO			54.887,38	1'181.954,24
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			2'718.450,00	2'401.727,80

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera

 LCDA. CELESTE ICAZA
 GERENTE GENERAL

 LCDA. MARISOL TOASA
 CONTADORA GENERAL

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	Notas	2013	2012
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos Netos		225.234,00	92.019,92
Total Ingresos	21	225.234,00	92.019,92
EGRESOS OPERACIONALES			
Costos de Venta y Producción		(145.816,78)	0,00
Gastos de Administración y Ventas		(62.789,09)	(62.209,84)
Gastos Financieros		0,00	(21.484,58)
Total Costos y Gastos	22	(208.605,87)	(83.694,42)
Utilidad Antes de Participación		16.628,13	8.325,50
Trabajadores e Impuestos			
MENOS:			
15% Participación Trabajadores		2.494,22	1.248,83
Impuesto Renta		3.466,94	3.781,72
Gasto por Impuesto Diferido		0,00	1.101,37
Ingreso por Impuesto Diferido		0,00	(2.981,14)
Suman		(5.961,16)	(3.150,78)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		10.666,97	5.174,72

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral

LCD.A. CELESTE ICAZA
GERENTE GENERAL

LCD.A. MARISOL TOASA
CONTADORA GENERAL

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUT. CAPITALIZAC.	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2012	10.000,00	710,32	360.264,28	28.335,37	399.309,97
UTILIDAD NETA					
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES			777.469,55	5.174,72	777.469,55
Saldos al 31 de diciembre de 2012	10.000,00	710,32	1'137.733,83	33.510,09	1'181.954,24
UTILIDAD NETA					
APROPIACION RESERVA LEGAL	0,00	0,00	0,00	10.666,97	10.666,97
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	0,00	517,47	(1'137.733,83)	(517,47)	0,00
Saldos al 31 de diciembre de 2013	10.000,00	1.227,79	0,00	43.659,59	54.887,38

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros


 LCDA. CELESTE ICAZA
 GERENTE GENERAL


 LCDA. MARISOL TOASA
 CONTADORA GENERAL

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	2013	2012
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Operación	(195.264,91)	(1'207.572,68)
Clases de Cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	358.317,46	77.762,30
Otros cobros por actividades de operación	0,00	0,00
Total de Cobros por actividades de operación	358.317,46	77.762,30
Clases de Pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(3.715,80)	(1'315.176,93)
Pagos a y por cuenta de empleados	(200.261,32)	0,00
Otros pagos por actividades de operación	(349.605,25)	29.841,95
Total de Pagos por actividades de operación	(553.582,37)	(1'285.334,98)
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
Otras entradas (salidas de efectivo)	635,21	1'187.663,23
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	635,21	1'187.663,23
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
Financiación por préstamos a largo plazo	1'469.129,78	0,00
Pagos de préstamos	(1'304.230,23)	0,00
Otras entradas (salidas de efectivo)	6.832,00	0,00
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	171.731,55	0,00
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(22.898,15)	(19.909,45)
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	31.690,08	51.599,53
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	8.791,93	31.690,08

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	2013	2012
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	16.628,13	8.325,50

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1.275,01	0,00
Ajustes por gastos en provisiones	1.474,88	0,00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0,00	(1.484,82)
TOTAL AJUSTES	2.749,89	(1.484,82)

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	1.242,68	0,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	0,00	2.191,92
(Incremento) disminución en anticipos proveedores	(3.748,48)	0,00
Incremento (disminución) en inventarios	(345.177,92)	(1'272.162,60)
Incremento (disminución) en otros activos	(678,85)	(6.017,80)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(129,40)	27.109,44
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	195,32	(14.265,89)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	5.594,66	29.111,11
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	131.840,78	76.796,46
Incremento (disminución) en otros pasivos	(3.781,72)	(57.176,00)
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	(214.642,93)	(1'214.413,36)

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

(195.264,91)	(1'207.572,68)
---------------------	-----------------------


LCDR. CELESTE ICAZA
GERENTE GENERAL


LCDR. MARISOL TOASA
CONTADORA GENERAL

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

1.- INFORMACION GENERAL

La Compañía BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA está constituida en la República del Ecuador, el cuatro de diciembre de dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el trece de febrero de dos mil dos 21 de agosto de 2007, y su objeto principal desarrollar tosa clase proyectos inmobiliarios, incluidas todas las fases de aquellos, es decir, su planificación, construcción y venta, podrá también celebrar actos de de comercio con respecto a toda clase bienes muebles e inmuebles..

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyen los efectos de adopción a NIIF sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las *Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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 Compañía, 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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, 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.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare imaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y 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

Comprenden materiales y construcciones en curso.

Estos inventarios son registrados al costo promedio de adquisición en el caso de materiales y construcciones en curso se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

2.8 Cuentas comerciales por pagar

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7 Obligaciones bancarias

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 500,00

la depreciación. La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de

Item	Vida útil (en años)
Equipo y Maquinaria	10
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo de Computación	3

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.9 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

2.10 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente

Impuesto corriente

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2013, con una tasa del 22%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período, de acuerdo con la NIC 19 "Retribuciones a los empleados".

Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del ejercicio.

2.11.2 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren

2.12 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de las ventas de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

2.13 Costos y gastos

Se registran en cuentas de activos y se transfiere al costo en base a porcentajes de obra.

2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

La compañía evaluará la aplicación en el 2014 de las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas que se encuentran emitidas pero aún no están vigentes.

Nueva Normas	Fecha de aplicación efectiva
Nueva Interpretación 21 Gravámenes	01 de enero de 2014
Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación efectiva
NIIF2- Pagos basados en acciones (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 3- Combinaciones de negocios (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 7- Revelaciones adicionales de contabilidad de coberturas relacionadas con el capítulo contabilidad de coberturas en la NIIF 9 (Enmienda)	1 de enero de 2017
NIIF 8- Segmentos de operación (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 9- Instrumentos Financieros (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 13- Medición del valor razonable (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIC 16- Propiedades, planta y equipos (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIC 19- Beneficios a los empleados (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIC 24- Revelación de partes relacionadas (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIC 32- Instrumentos financieros (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIIC 36- Deterioro del valor de los activos (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIIC 39- Instrumentos financieros, reconocimiento y medición (Enmienda relacionada con capítulo de contabilidad de coberturas NIIF 9)	1 de enero de 2017
NIIC 40- Propiedades de inversión (Enmienda)	1 de julio de 2014

La administración, estima que la adopción de las normas, enmiendas y mejoras, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA, en el periodo de su aplicación inicial.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

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

Durante los años 2013 y 2012, BIENES Y SERVICIOS S.A.TERBIENSA, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La compañía ha adoptado una política de únicamente involucrase con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias, comercios y áreas geográficas. La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente y el saldo de cuentas por cobrar.

4.3 Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Gerente General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2013.

4.4 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relacionada principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

Total	8.791,93	31.690,08
Caja General	6.710,38	22.482,88
Cajas Chicas	1.455,89	4.830,67
Banco Rumihahau	625,66	243,94
Banco del Pichincha	0,00	4.132,59

2013
Diciembre 31,
2012

6. ANTICIPOS ENTREGADOS

Dentro de esta cuenta se incluye:

Total	55.801,99	57.245,77
Anticipo a Proveedores	10.769,99	11.970,14
Anticipo Comisiones	40.706,46	40.706,46
Costo Amortizado	(2.138,83)	(2.138,83)
Seguros Pagados por Anticipados	6.464,37	6.708,00

2013
Diciembre 31,
2012

7. INVENTARIOS

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

Materiales Proyectos		
Mano de Obra Proyectos		
Costos Indirectos Proyectos		
Gastos de Administración Proyectos		
Total		
	2013	2012
	Diciembre 31,	
	1'621.466,07	1'560.107,22
	312.274,18	245.041,07
	239.484,81	178.767,02
	453.107,83	304.071,66
	<u>2'626.332,89</u>	<u>2'287.986,97</u>

8. IMPUESTOS CORRIENTES

Compuesta por:

Anticipo Impuesto a la Renta		
Retenciones Clientes		
Retenciones Iva		
Total		
	2013	2012
	Diciembre 31,	
	10.619,58	6.871,10
	2.562,86	2.562,86
	7.895,13	7.895,13
	<u>21.077,57</u>	<u>17.329,09</u>

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Diciembre 31,		
2013	2012	
10.505,34	10.505,34	Costo
(6.124,47)	(5.136,73)	Depreciación acumulada
4.380,87	5.368,61	Total
		Clasificación
5.491,07	5.491,07	Equipo y Maquinaria
1.910,00	1.910,00	Muebles y Enseres
1.242,95	1.242,95	Equipo de Oficina
1.861,32	1.861,32	Equipo Electrónico
10.505,34	10.505,34	Total

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Equipo y Maquinaria	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipo de Computo	Total
Costo					
Saldos enero 1, 2012	5.491,07	1.910,00	1.242,95	1.861,32	10.505,34
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos diciembre 31, 2012	5.491,07	1.910,00	1.242,95	1.861,32	10.505,34
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos diciembre 31, 2013	5.491,07	1.910,00	1.242,95	1.861,32	10.505,34
Depreciación acumulada					
Saldos enero 1, 2012	366,07	1.233,88	931,93	1.562,94	4.094,82
Depreciación del año	550,63	191,52	124,68	175,08	1.041,91
Saldos diciembre 31, 2012	916,70	1.425,40	1.056,61	1.738,02	5.136,73
Depreciación del año	549,12	190,99	124,33	123,30	987,74
Saldos diciembre 31, 2013	1.465,82	1.616,39	1.180,94	1.861,32	6.124,47
Total Propiedades, Planta y Equipo	4.025,25	293,61	62,01	0,00	4.380,87

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Año 2013		Año 2012	
	Saldo al comienzo de año	Reconocidos en los resultados	Saldo al fin de año	
Activos por impuestos diferidos en relación a:	491,92	0,00	491,92	
Anticipo Proveedores y Anticipos Comisiones				
Pasivos por impuestos diferidos en relación a:	(3.833,78)	0,00	(3.833,78)	
Anticipos Clientes Corto y Largo Plazo				
Total	(3.341,86)	0,00	(3.341,86)	
Activos por impuestos diferidos en relación a:	1.593,29	(1.101,37)	491,92	
Anticipos Proveedores y Anticipos Comisiones				
Pasivos por impuestos diferidos en relación a:	(6.814,92)	2.981,14	(3.833,78)	
Anticipos Clientes Corto y Largo Plazo				
Total	(5.221,63)	1.879,77	(3.341,86)	

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros. Al 31 de diciembre de 2013, la compañía no mantiene pérdidas fiscales.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantías y está compuesto por las siguientes obligaciones:

	2013		2012	
	Diciembre 31,		Diciembre 31,	
INSTITUCION	OPERACION			
Sobregiro Ocasional	10-686-01	61.059,22	10.172,97	
Laads Américas ⁽¹⁾	40048163	44.000,00	22.000,00	
Banco Pacífico	40051097	0,00	250.000,00	
Banco Pacífico	40058044	0,00	267.000,00	
Banco Pacífico ⁽²⁾	40062052	0,00	45.195,53	
Banco Pacífico		482.617,35	0,00	
TOTAL		587.676,57	594.368,50	

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del impuesto a la Renta se realizó la siguiente conciliación tributaria.

	2013	2012
Utilidad Contable	16.628,13	8.325,50
15% Trabajadores	(2.494,22)	(1.248,83)
Ingresos Exentos	0,00	(14.257,62)
15% Trabajadores Ingresos Exentos	0,00	2.138,64
Gastos no deducibles	1.624,90	21.484,58
Base Imponible	15.758,81	16.442,27
Impuesto a la Renta	3.466,94	3.781,72

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantías y esta compuesto por las siguientes obligaciones

	2013	2012
Diciembre 31,		
INSTITUCION	OPERACION	
Laads Américas ⁽³⁾	10-686-01	54.000,00
Banco Pacífico	40058044	0,00
TOTAL		54.000,00
⁽³⁾ Corresponde a un préstamo concedido por Laads Américas en mayo de 2010 con vencimiento en abril de 2017 a una tasa de interés efectiva del 9%.		

15. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Corresponde a préstamos realizados por los accionistas Celeste Icaza y Margarita Icaza por US \$ 44.640,42 y US \$ 1'384.489,36 respectivamente.

16. ANTICIPOS CLIENTES LARGO PLAZO

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de inmuebles de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	2013	2012
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
Anticipos Clientes	255.270,45	240.061,18
Costo Amortizado	(3.819,81)	(3.819,81)
<i>Saldo al final del año</i>	<i>251.450,64</i>	<i>236.241,37</i>

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	2013	2012
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
Jubilación Patronal	14.516,00	9.443,00
Bonificación por Desahucio	3.676,00	2.356,00
<i>Saldo al final del año</i>	<i>18.192,00</i>	<i>11.799,00</i>

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

De acuerdo con la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y bonificación desahucio corresponden por sus características a un beneficio post-empleo consistente en una prestación definida. En el estudio actuarial se utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor actual de sus obligaciones por prestaciones definidas.

<i>Saldo al final del año</i>		
		Saldo a diciembre 31
		(+) Apropiación Utilidades
2013	2012	
Diciembre 31,		
1.227,79	710,32	710,32
517,47	0,00	0,00
710,32	710,32	710,32

El movimiento de esta cuenta ha sido el siguiente:

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

19. RESERVA LEGAL

El capital social de la compañía es de Diez mil dólares americanos (US \$ 10.000,00), dividido en diez mil acciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

18. CAPITAL SOCIAL

<i>Saldo al final del año</i>		
		Saldo al inicio del año
		Provisión del año
2013	2012	
Diciembre 31,		
18.192,00	11.799,00	11.799,00
6.393,00	4.967,00	4.967,00
11.799,00	6.832,00	6.832,00

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

20. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue

Diciembre 31,	
2013	2012
Utilidades retenidas-distribuíble	
Resultados Acumulados provenientes de la adopción	
primera vez de las NIIF	
Total	
33.956,49	23.806,99
9.703,10	9.703,10
43.659,59	33.510,09

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

21. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Compuesto por:

Diciembre 31	
2013	2012
Ventas de Bienes Inmuebles	0,00
Honorarios y Comisiones	77.762,30
Interés Efectivo	14.257,62
Total	92.019,92
225.234,00	225.234,00

22. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION

El resumen de la cuenta es el siguiente:

	2013	2012
	Diciembre 31	
Materiales	72.527,59	0,00
Mano de Obra	43.204,78	0,00
Otros Costos Indirectos	30.084,41	0,00
Total	145.816,78	0,00

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de obra líquida, acorde a la legislación tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue el 12.50% del total de Construcciones en Curso.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, abril 11 de 2014, 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 o en sus notas.

24. SITUACION TRIBUTARIA

Los estados de situación financiera de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), a partir del año 2010.