

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Promotora Inmobiliaria S. A. PROCORUÑA (en adelante "la Compañía") es una sociedad anónima constituida en el Ecuador en el año 2006 y su principal actividad es la compra, venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles.

La oficina de la Compañía se encuentra ubicada en el Cantón Portoviejo, calle Pedro Gual intersección García Moreno.

Los estados financieros de la Compañía para el período terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 7 de abril de 2014.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos y sus notas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en el año anterior, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

- NIC 1 "Presentación de los elementos de otros resultados integrales - Modificaciones a la NIC 1"

Cambia la agrupación de los elementos presentados en Otros Resultados Integrales (OCI por sus siglas en inglés). Los elementos que podrían ser reclasificados ("reciclados") a resultados en un momento futuro se presentarán por separado de los elementos que nunca serán reclasificados. Esta modificación afecta únicamente a la presentación de estados financieros y no tiene efecto en la situación financiera o resultados de la Compañía.

- NIC 19 "Beneficios a los empleados (modificada)"

La modificación elimina la opción de diferir el reconocimiento de las ganancias y pérdida actuariales; es decir, el mecanismo del corredor. Todos los cambios en el valor de los planes de beneficios definidos son registrados en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **NIIF 7 "Instrumentos financieros: Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"**

La modificación requiere que las entidades revelen los importes brutos sujetos a derechos de compensación y la exposición neta que resulta. Esta información ayudará a entender el alcance con el que una entidad ha reflejado las posiciones netas en sus estados financieros y los efectos de los derechos de compensación en los derechos y las obligaciones de la entidad.

- **NIIF 13 "Medición del valor razonable"**

La NIIF 13 establece una guía única de orientación para todas las mediciones al valor razonable de acuerdo con las NIIF, dando pautas sobre cómo efectuar dichas mediciones; pero no cambia cuando una entidad está obligada a usar el valor razonable. La NIIF 13 define el valor razonable como un precio de salida.

Como parte del proceso de aplicación de la NIIF 13, la Compañía ha reevaluado sus políticas para la medición de los valores razonables de sus activos y pasivos; como resultado de la aplicación de la NIIF 13, la Compañía no ha afectado significativamente la medición del valor razonable de sus activos y pasivos. Asimismo, se efectuaron revelaciones adicionales en las notas individuales de los activos y pasivos por los cuales se determinaron valores razonables. La jerarquía del valor razonable se presenta en la Nota 18.

- **Mejoras anuales a las NIIF (emitidas en mayo de 2012)**

El IASB publicó un adelanto de las modificaciones y mejoras a las NIIF en mayo de 2012. Las modificaciones realizadas a la NIC 1, NIC 16, NIC 32, NIC 34 y NIIF 1, comprendidas en este ciclo de mejoras, no tienen un efecto significativo en los estados financieros adjuntos.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2013, sin embargo éstas no tienen efecto alguno en los presentes estados financieros.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

(a) **Efectivo en bancos-**

El efectivo en bancos presentado en el estado de situación financiera se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(b) **Instrumentos financieros-**

(i) **Activos financieros**

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Notas a los estados financieros (continuación)

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen en efectivo en bancos y cuentas por cobrar comerciales.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos

Notas a los estados financieros (continuación)

que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos y cuentas por cobrar comerciales, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La Compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- (b) Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. 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 estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designa como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se definen en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

Al momento de su reconocimiento inicial, la Compañía no clasificó ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría obligaciones financieras, cuentas por pagar accionistas y cuentas por pagar comerciales y otras.

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) 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.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada periodo de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En la Nota 18, se incluye información sobre los valores razonables de los instrumentos financieros y mayores detalles sobre cómo se valorizan.

(c) Inventarios

Los inventarios incluyen los materiales, obras en ejecución y demás costos incurridos en el desarrollo de la urbanización, los cuales están valuados al costo promedio o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de reposición de los bienes adquiridos. Los costos de los inventarios comprenden todos los costos derivados de su adquisición, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

(d) Propiedad, mobiliario y equipos-

La propiedad, mobiliario y equipos son medidos al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedad, mobiliario y equipos comprenden su precio de compra o su costo de construcción, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra o costo de construcción es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las instalaciones, mobiliario y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren. Los costos de reparaciones mayores se capitalizan.

Los bienes clasificados como propiedad, mobiliario y equipos se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida

Notas a los estados financieros (continuación)

útil para estos activos:

	<u>Años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos y herramientas	10
Equipos de computación	3
Vehículos	<u>5</u>

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, mobiliario y equipos.

Una partida de propiedad, mobiliario y equipos es retirada al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo fijo (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

(e) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedad, mobiliario y equipos, no pueda ser recuperado.

(f) Cuentas por pagar y provisiones-

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo

Notas a los estados financieros (continuación)

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 la obligación. 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.

(g) Beneficios a empleados-

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios. Se consideran retribuciones de corto plazo: sueldos y salarios y contribuciones a la seguridad social, permisos remunerados, permisos remunerados por enfermedad, incentivos y otras retribuciones no monetarias como asistencia médica, vehículos y bienes o servicios subvencionados o gratuitos.

(h) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por la venta de bienes se registran cuando se efectúa la entrega de la vivienda. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, teniendo en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente.

No se reconocen los ingresos si hay incertidumbre significativa con respecto a la recuperación de los costos incurridos.

(i) Reconocimiento de costos y gastos-

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(j) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;

Notas a los estados financieros (continuación)

- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(k) Contingencias-

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

(l) Eventos subsecuentes-

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativos utilizados por la gerencia:

Vida útil de propiedad, mobiliario y equipos

La propiedad, mobiliario y equipos se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. 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 duración cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de

Notas a los estados financieros (continuación)

cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Contingencias

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se han reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

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 serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del estado de situación financiera, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS, AÚN NO VIGENTES

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2013:

- **NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación – Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"**
Efectiva para periodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación. Además, esta enmienda aclara que para compensar dos o más instrumentos financieros, las entidades deben tener un derecho de compensación que no puede estar condicionado a un hecho futuro, y debe ser de cumplimiento obligatorio las siguientes circunstancias: (i) el curso normal de sus operaciones, (ii) un evento de incumplimiento, y (iii) en caso de insolvencia o quiebra de la entidad o de cualquiera de las contrapartes.
- **NIC 39 "Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones)"**
Efectiva para periodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Estas modificaciones proporcionan una excepción para suspender la contabilidad de coberturas cuando se da la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura que cumple con ciertos criterios.

Notas a los estados financieros (continuación)

- NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición"

Esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia. La NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB para el reemplazo de la NIC 39 y se refiere a la clasificación y medición de los activos financieros tal como se definen en la NIC 39. La aprobación de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero potencialmente no tendrá ningún impacto sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Asimismo, la NIIF 9 introduce nuevos requisitos para la utilización de la contabilidad de cobertura, con la finalidad de que ésta se encuentre alineada con la gestión de riesgos de una entidad.

- "Entidades de inversión" (modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Efectivas para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Estas modificaciones establecen una excepcional requerimiento de consolidar a entidades que califican como una entidad de inversión bajo los criterios de la NIIF10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión se registren como subsidiarias a su valor razonable con cambios en resultados.

- CINIIF 21 "Gravámenes"

Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, tal como se identifica en la legislación pertinente, se realiza. Para un gravamen que se activa al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo debe ser anticipado antes de alcanzar el umbral mínimo especificado.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. en entidades locales. Los fondos no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo corresponde a cuentas por cobrar a clientes por 147,105, que no genera intereses.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de inventarios se formaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Viviendas en proceso	389,667	899,233
Materiales en bodega	14,081	8,564
	<u>403,748</u>	<u>907,797</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

9. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de propiedad, mobiliario y equipos se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2013			31 de diciembre de 2012		
	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto
No depreciables						
Terrenos	768,634	-	768,634	960,792	-	960,792
Depreciables						
Muebles y enseres	3,500	(350)	3,150	3,500	(350)	3,150
Equipos y herramientas	5,191	(1,038)	4,153	5,191	(1,038)	4,153
Vehículos	3,500	(700)	2,800	3,500	(700)	2,800
Equipos de cómputo	2,006	(668)	1,338	2,006	(668)	1,338
	<u>782,831</u>	<u>(2.756)</u>	<u>780,075</u>	<u>974,989</u>	<u>(2.756)</u>	<u>972,233</u>

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de otros activos no corrientes por 13,588 corresponden a valores incurridos para obtener la marca de la Inmobiliaria La Coruña.

11. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan como sigue:

	2013	2012
Contratistas	16,020	-
Proveedores (1)	9,652	-
Anticipos de clientes	250	22,262
Otros	1,090	-
	<u>27,012</u>	<u>22,262</u>

(1) Las cuentas por pagar no generan intereses.

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de los beneficios a empleados de corto plazo fue como sigue:

	2013	2012
Beneficios sociales	2,859	13,272
Aportes a Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	933	1,203
Provisión participación a trabajadores	-	748
	<u>3,792</u>	<u>15,223</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. IMPUESTOS

(a) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando hayan cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

(b) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades nuevas que se constituyan en Ecuador están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el periodo de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el periodo de cinco años, con el pago correspondiente de intereses.

Las sociedades cuya actividad económica corresponden a la producción y/o exportación de banano, están sujetos al Impuesto a la Renta Único, determinado sobre el dos por ciento (2%) de los ingresos provenientes de la producción y cultivo de banano. La base imponible para el cálculo de este impuesto está constituida por el total de las ventas brutas, y en ningún caso el precio de los productos transferidos podrá ser inferior a los fijados por el Estado.

Los agentes de retención efectuarán a estos contribuyentes una retención equivalente a la tarifa antes señalada. Para la liquidación de este impuesto a la renta único, exclusivamente esta retención constituirá crédito tributario.

Adicionalmente, cuando las sociedades tengan actividades adicionales a la producción y cultivo de banano, incluida la exportación de estos productos, deberán presentar su declaración de impuesto a la renta global sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

(c) Tasas del impuesto a la renta-

Las tasas del impuesto a la renta son las siguientes:

<u>Año fiscal</u>	<u>Porcen- taje</u>
2012	23%
2013 en adelante	22%

Notas a los estados financieros (continuación)

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(d) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo del impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un periodo de 5 años.

(e) Dividendos en efectivo-

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

(f) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen

Notas a los estados financieros (continuación)

intereses a las tasas referenciales.

- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(g) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de impuestos por recuperar e impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Por recuperar:		
Anticipos de impuesto a la renta	-	1,150
	-	1,150
Por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar	10,459	975
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	-	124
Retenciones en la fuente	-	326
	10,459	1,425

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2013, la composición del capital social fue como sigue:

Accionistas	País	Porcen- taje de partici- pación %	Número de accio- nes	Valor nomi- nal por acción	Total
García Monsalve Carmen patricia	Ecuador	7	56	1	56
García Monsalve José Antonio	Ecuador	14.50	116	1	116
García Monsalve Juan Carlos	Ecuador	7	56	1	56
García Monsalve Luis Arsenio	Ecuador	7	56	1	56
García Monsalve Manuel Gervasio	Ecuador	7	56	1	56
García Monsalve Mariela del mar	Ecuador	7.	56	1	56
Monsalve Ortiz Mariela Talía	Ecuador	50.5	404	1	404
		100	800		800

Notas a los estados financieros (continuación)

15. COSTOS DE VENTA POR CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los valores registrados como costos de venta por 21,592 y 333.051 respectivamente, corresponden a costos generados en la construcción de las viviendas.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de gastos de administración se formaba de la siguiente manera:

	2013
Gastos de personal	71,948
Otros servicios	7,188
Seguros	4,626
Honorarios	4,001
Gastos de Glosas	1,405
Suministros	777
Transporte	481
Mantenimientos	190
Intereses por Mora	125
Combustible	86
	<u>90,827</u>

17. GASTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de gastos de ventas se formaba de la siguiente manera:

	2013
Gastos de personal	4,851
Otros servicios	330
	<u>5,181</u>

18. VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar comerciales y otras, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

19. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras y las obligaciones financieras por préstamos que devengan intereses. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y el efectivo en bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de

Notas a los estados financieros (continuación)

liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo por parte de la administración, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

(a) 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 fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los préstamos que devengan intereses y los depósitos en efectivo.

Riesgo de tasa de interés-

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés de mercado se relaciona con los préstamos de largo plazo con entidades relacionadas que tienen una tasa de interés fija.

(b) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones asumidas en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial y, que ello resulta en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente por los deudores comerciales y sus actividades financieras incluidos los depósitos en bancos).

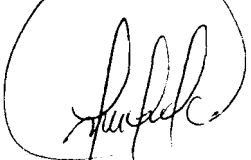
(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013.


Mercedes Lourdes Ponce.
1309649422.
Contador General.