

**SALUDCO INTERNACIONAL (INTERSA) S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 29 de diciembre de 1974 con el nombre de "Los Sábios" (SHYBSA) S.A. Con fecha 15 de agosto del 1983 cambia su denominación social por la de Saludo Internacional (INTERSA) S.A. Posteriormente, con fecha 27 de julio del 2006 se reforma el estatuto social de la compañía por creación del objeto social.

Saludo Internacional Integral S.A. es una sociedad anónima radicada en el Ecuador, identificada con Registro Único de Contribuyentes número 09037155001 y sujeta al control y supervisión de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La actividad de la compañía es la de comprar, vender, alquilar, construcción, administración y explotación de bienes inmuebles, así como a cualquier acto jurídico relacionado directamente con los inmuebles y a la zona inmobiliaria, también se dedican a prestar servicios de transporte y alquiler de maquinaria.

Los proyectos inmobiliarios que actualmente ejecuta la compañía son:

- Puerto Agua
- Central Park
- Elvillana
- Montego
- Costalera II
- Costalera III
- The Black
- Caribe Point
- Las Flores

En cumplimiento con su actividad, esta es, bienes raíces, la Compañía ejecutará el proyecto inmobiliario denominado Central Park, por lo que, para realizarlo en debida forma, celebra un convenio de fiduciaria denominado "Fiduciaria Saludo Internacional - Central Park". A continuación se resume los principales aspectos del mencionado convenio:

- **Fiduciaria:** Fiduciaria Saludo Internacional - Central Park
- **Promotora o Beneficiaria Promotora:** Saludo Internacional Integral S.A.
- **Contratantes:** Confirmada por varios personas naturales y jurídicas
- **Fiduciaria:** Morgan & Morgan - Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador".

La Promotora del proyecto es la compañía Saludo Internacional Integral S.A., a quien encargamos exclusiva y privativamente - por su cuenta, riesgo y responsabilidad - diseñar, planificar, desarrollar, promocionar, comercializar con la autorización expresa de la Fiduciaria, ejecutar o hacer ejecutar la construcción del Proyecto Inmobiliario.

NOTA 2 - OPERACIONES (Continuando)

La Beneficiaria Promotora, le corresponde (antes y simultáneamente) además a cualquier actividad de administración, promoción de venta o en general actividades en las que se haya establecido la obligación y voluntad de administrar, con la autorización expresa de la Fiduciaria, una unidad habitacional y pagar otros complementarios, adicionales y con el del proyecto, con diseños, reservantes, promesas, compromisos, por lo que, la Promotora se obliga a responder ante clientes, reservantes o potenciales compradores de su unidad habitacional, por los contratos en cuestión y por los demás que le promuevan, execute en el desarrollo y ejecución del Proyecto Inmobiliario. En consecuencia, la Fiduciaria, el Fiduciario y los Contratantes no responderán por las actividades referidas en el presente párrafo.

Los Contratantes, apartes el Fiduciario en la unidad ubicada en la Villa Puntilla - Esmeraldas, en la Parroquia del Cantón Sanbarbano, paraisos del Parque. El referido inmueble es el objeto específico de la negociación entre Contratantes y Promotora, y es el que la Beneficiaria Promotora desarrollará el Proyecto Inmobiliario denominado Saludo Internacional - Central Park.

La Beneficiaria Promotora, se sujeta al cumplimiento de todas las Contrataciones suscritas a favor de los Contratantes, obteniendo así el beneficio para que la Fiduciaria le cede los Derechos Fiduciarios de Beneficio de los Contratantes contributivos al inmueble que conforma el patrimonio autónomo, conforme se establece en el contrato de Fiduciaria. Bajo las condiciones de haberse cumplido en su totalidad las contrataciones por parte de la Beneficiaria Promotora a favor de los Contratantes, esta última deja expresamente acordado y reconocido a través del mencionado contrato que, anterior de ponerlo en vigencia a la Fiduciaria para que pueda a order, en nombre de los Contratantes, a favor de la Beneficiaria Promotora o de quien ésta indique, los derechos fiduciarios de beneficio que sirven como el inmueble fiduciario.

La Beneficiaria Promotora, con autorización de los Contratantes, o cualquiera de ellos previamente en forma parcial o total, otorgará a favor de los Contratantes bienes, valores, a su vez, cada específicamente tales derechos a favor de terceros, sea en presente o en propiedad.

La Compañía actualmente está en proceso de evaluación y desarrollo de las mejores prácticas de seguros cubren los posibles riesgos que está sujeto los diferentes elementos de sus activos inmobiliarios, así como los posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichos seguros cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sujeta.

NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Contables de Información Financiera (NIF) y, representan la información integral, completa y sin reservas de dichas cuentas.

Basándose en las evidencias que dicha norma establece, la administración de la compañía ha decidido por presentar Estados Financieros completos, cuya presentación se encuentra respaldada en NCC II.

Los estados financieros de Salceda Instrucciones S.A. Integral fueron auditados por la Firma General de auditoría en sesión celebrada el 22 de mayo del 2014.

b) Modelo de Presentación de estados financieros -

De acuerdo a la decisión en la NCC II, la Compañía cumple con recibir los siguientes estados financieros:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados por función
- Estado de Flujos de Efectivo, método directo
- Estado de cambios en el Patrimonio
- Revelaciones en otras cuentas

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la Regla 17a del Escisor en marzo del 2000.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIF, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos razonables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los hechos o el grado de riesgo a la ocurrencia de eventos futuros.

Las estimaciones y supuestos razonables son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones razonables son realizadas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunta, los pasivos se pueden clasificar en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos ajenos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existiere obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo está asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito susceptibles de ser reestructurados con vencimiento a largo plazo, se pueden clasificar como pasivos a largo plazo.

b) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados abarcan inversiones en capital y títulos de deuda, deudas comerciales y otros cuentas por cobrar, deudas y equivalentes de efectivo, préstamos y financiamientos, arrendos de clientes y otros cuentas por pagar.

Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y las subvenciones financieras. En el balance de situación, los arrendos se clasifican como recursos ajenos en el guiso corriente.

Inversiones financieras -

La compañía clasifica sus inversiones financieras, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, las siguientes:

• Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Se clasifican en este grupo los títulos de deuda que la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Estas inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable; después de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado cuando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

Administración de riesgos financieros

La exposición está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de Crédito
- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Mercado

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, la política y los procedimientos de la Compañía para medir y administrar el riesgo. Los estados financieros adjuntos incluyen más correlaciones cualitativas.

La Administración es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía, así mismo es responsable por el desarrollo y el monitoreo de la política de administración de riesgo. La administración es asistida por el departamento de Auditoría Interna en nivel de supervisión. El área de Auditoría Interna realiza revisiones regulares y ad hoc de los controles y procedimientos de administración de riesgo, cuyos resultados son reportados a la Junta de Administración.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos inherentes por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo aceptado, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se monitorea regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía a través de sus comités y procedimientos de administración de riesgo, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y consistente en el que las empresas operan en su roles y obligaciones.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

- **Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Un instrumento es clasificado al valor razonable con cambios en resultados si es adquirido para negociación (se compra con el principal objetivo de venderlo en un futuro cercano) o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros son designados al valor razonable con cambios en resultados si la Compañía administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión documentada por la Compañía con la intención de obtener ganancias de corto plazo. Al reconocimiento inicial, los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valuados al valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

- **Documentos y cuentas por cobrar**

Los documentos y cuentas por cobrar a corto plazo están registrados al valor de venta de los instrumentos en condiciones de efectivo normal, menos los costos transaccionales, además incluye préstamos otorgados a terceros y otros costos por cobrar, neto de cualquier ajuste de pérdida por deterioro.

Las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable que normalmente es el valor presente de los cobros futuros de la transacción asociada a una tasa de descuento para instrumentos similares, cuando es considerado lo siguiente:

- a. Las partidas por cobrar a corto plazo, que derivan de intereses se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento sobre los flujos futuros no es importante relativamente. Después del reconocimiento inicial, los intereses devengados se registran como un ingreso en los resultados del período.
- b. Las partidas por cobrar a corto plazo, sin tasa de interés establecida, se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento no es importante relativamente.
- c. Las partidas por cobrar de largo plazo que no devengan intereses, se miden como el valor presente de tales los cobros de efectivo futuros descontados utilizando la tasa o tasa de interés de mercado vigentes para instrumentos similares (la tasa de descuento aplicada deberá tener sustancialmente las mismas características y características, incluyendo la calidad crediticia del instrumento, el período restante en el que la tasa de interés contractual es fija, las plazos de devolución del principal y la moneda en la cual se realizan los pagos.). Todo importe adicional prestado será un gasto, o ingreso que depende con las repciones para su reconocimiento como algún otro tipo de activo.

Cuando el crédito a clientes y demás cuentas por cobrar se compra antes al fin de las condiciones de cobro normales en el corto plazo, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los impactos en flujo de las devoluciones esperadas en esas cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no voyan a ser recuperadas. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

- **Activos financieros disponibles para la venta**

Se clasifican en este grupo los valores en instrumentos de patrimonio (bienes y cuando no den lugar a una inversión en subsidiarias, inversiones en asociadas o negocios conjuntos), las acciones preferentes y otros títulos de deuda es tanto de esta clasificado dentro de las tres categorías anteriores.

Los activos financieros disponibles para la venta se registran inicialmente a su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable a la fecha del período en que se reporta. Posterior al reconocimiento inicial, son reconocidos al valor razonable y los cambios, que no sean pérdidas por deterioro, en ganancias y pérdidas

por elevación de precios materiales disponibles para la venta, son reconocidos directamente en el patrimonio en una cuenta patrimonial denominada "plusvalías o minusvalías derivadas de la valoración de activos financieros disponibles para la venta". Cuando una inversión en deuda de tipo de los registros materiales, la plusvalía o pérdida acumulada en el patrimonio es transferida a resultados. En caso de que el valor asociado sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, en ese momento la Compañía deberá retirar de su patrimonio las plusvalías o minusvalías acumuladas con el activo que ha sufrido deterioro en su valor y deberá proceder a reconocer la correspondiente pérdida en el estado de resultados.

Las inversiones en instrumentos de participación en sociedades no controladas a que tiene muy poca liquidez, en los cuales el valor razonable no puede medirse de manera confiable según el estado de pagos en efectivo, se mide al costo menos la pérdida por deterioro del valor acumulada cuando esta última corresponda. Las pérdidas por deterioro imputadas a estos instrumentos vuelven a ser como al costo de modo que son reversibles.

Préstamos que devengan intereses

Todas las préstamos son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Entre se presentan en el pasivo en cuanto al su vencimiento es menor a un año y pasivo no corriente si es mayor a un año.

Proveedores e otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor nominal y posteriormente se valoran a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El valor razonable se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de efectivo, descontados a la tasa de interés del mercado para transacciones similares a la fecha del balance.

Los costos reconocidos por pagar son el equivalente basado en condiciones de crédito similares y en devengados intereses.

Desde de esta cuenta se escriben servicios y materiales, los cuales se relacionan a cada grupo. No se realiza la amortización del mismo hasta que se se tenga la firma de conformidad por el responsable del pago o obra de servicio que se ha contratado.

Subvenciones e subsidios financieros

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

- ✓ **Medios pagados con bancos e instituciones financieras**

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Los medios pagados con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor nominal, menos los costos de que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valoran por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos incurridos para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación después al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(1) Inmuebles y costos de ventas -

El valor de los inmuebles destinados para la venta se muestra al costo de adquisición y durante el proceso de construcción. Las construcciones se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método costo promedio ponderado (CPT).

El costo de los otros terminados y en proceso incluye los costos de las materias, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de construcción que participan en el proceso productivo (basados en una capacidad operativa normal). El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el mercado normal del negocio, menos los costos de venta aplicables. Aquellos que se consideran como inventario de producto terminado, no pueden ser vendidos hasta que no se escriba la obra.

Forma parte de la cuenta inventarios:

1. Construcciones en curso

Se trata de una cuenta activa la cual es afectada por los costos de ventas, dicho cuenta contiene el desglose de cada uno de los gastos que se deriva a cada obra para realizar la obra.

El costo de venta se expresa a su costo de reposición al momento en que se reconoce el ingreso por la venta de dichos inmuebles.

(2) Propiedades, planta y equipos

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor razonable cuando esta última corresponda.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se desajusta de los costos correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año y las reparaciones mayores son reconocidas como propiedad, planta y equipo cuando éstas cumplen con los requisitos definidos en NIC 16.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se aplican las siguientes tasas:

• Edificios y Estructuras	10 por ciento
• Maquinarias y Equipos	10 por ciento
• Instalaciones	10 por ciento
• Vehículos	20 por ciento
• Edilicias	5 por ciento
• Equipos de Computación	30 por ciento

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. Al vender activos relacionados, los valores incluidos en separado por revelación se comparan a cifras relacionadas.

Cuando una propiedad, planta y equipo se somete a una revaluación, y esto origina un incremento en el importe en libros, este aumento se reconoce directamente en otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta superior por revaluación. Sin embargo, el incremento se reconoce en el resultado del período en la medida en que una vez revertido de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocida anteriormente en el resultado del período.

Cuando se reduce el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del período. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera sólo un efecto en el supuesto de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superior de revaluación.

10) Propiedades de inversión

Se reconocen a propiedades de inversión los terrenos o edificios que se mantengan con el propósito de alquilarlos, plantarlos o ararlos, y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o su venta en el curso normal de las operaciones.

Las propiedades de inversión se valoran inicialmente por su costo de adquisición. Con posterioridad la Compañía medirá todas sus propiedades de inversión al valor

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

razonable; toda pérdida o ganancia derivada de un cambio en el valor razonable se incluirá en el resultado del período en que ocurre.

11) Determina del valor de los activos

Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que con o sin eventos ha tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuro del activo.

Una pérdida por deterioro se reconoce por activos financieros relacionados al costo amortizado al calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo. Una pérdida por deterioro se reconoce con un activo financiero disponible para la venta se calcula por su valor de reembolso.

Los activos financieros individualmente significativos están sujetos a pruebas individuales de deterioro. Los activos financieros menores son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todos los pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Cualquier pérdida reconocida en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocida anteriormente en el patrimonio es transferida a resultados.

La reversión de una pérdida por deterioro ocurre solo si una pérdida se relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que fue reconocida. En el caso de los activos financieros valorados al costo amortizado y los disponibles para la venta que son el caso de venta, la reversión es reconocida en resultados.

Activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa, las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones no asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Cuando el valor libro de un activo excede su importe recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El monto recuperable de un activo, es el monto mayor entre el precio de venta neto de un activo o unidad generadora de efectivo y su valor de uso.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Al evaluar el valor de una, las bajas de valor de efectivo estimados de un activo o entidad pasiva de efectivo son descuentos a su valor presente usando una tasa de descuento apropiada a estos flujos de efectivo futuro.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa el posible deterioro del valor de las inversiones comparando el importe en libros de cada período del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor ocurre posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de las inversiones), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

g) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se miden por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

h) Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifica como patrimonio neto. Los costos incurridos directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neto de impuestos, de los ingresos obtenidos.

i) Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes. La Compañía reconoce ingresos por venta de bienes cuando en la fecha de reconocimiento de la escritura pública, instrumento legal, en la que se transfieren los riesgos y beneficios de dicho activo al comprador.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Los ingresos relativos incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan antes del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los activos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros resulten a partir de la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada uno de los activos de la Compañía, tal y como se describe a continuación. No se reconoce que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han satisfecho todas las condiciones relacionadas con la venta.

• Ventas por entrega o negociación de valores y depósitos

Los ingresos por actividades de construcción se reconocen cuando la Compañía ha entregado los bienes al cliente, el cliente tiene total dominio sobre la propiedad y sobre el precio al que se vende el bien, y no existen ninguna obligación pendiente de compra que pueda afectar la apropiación del bien por parte del cliente. Los valores se reconocen en función del precio fijado en la venta, neto de los descuentos.

Servicios. El ingreso por prestación de servicios se reconoce en el estado de resultados en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. El grado de realización se evalúa de acuerdo a estudios del trabajo llevado a cabo.

Ingreso por arrendamiento. Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos en rendimientos durante el período de arrendamiento.

j) Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en títulos invertidos (incluidos activos financieros disponibles para la venta), ingresos por dividendos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, ganancias en el valor razonable de los activos financieros al valor presente con cambios en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo efectivo, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, incluyendo de descuentos en las provisiones, dividendos accioneros preferenciales clasificados como pasivos, ganancias en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Todos los costos por préstamos o financiamientos son reconocidos directamente en resultados usando el método de interés efectivo, salvo los casos que el activo sea calificada se constituya según el alcance de la NIC 23.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

h) Impuesto a la Renta -

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El pasivo por impuestos corrientes se calcula usando las tasas impositivas que hayen sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del período sobre el que se informa, y cualquier ajuste al impuesto por pagar es debido con otros ajustes. Un modelo fiscal del gobierno sobre cambios en las tasas impositivas o en las leyes fiscales se considera en proceso de aprobación prácticamente terminado en la jurisdicción.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los impuestos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y en bases fiscales correspondientes (transitorias o no transitorias temporales).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporales que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporales que se espera que disminuyan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Un activo por impuesto diferido es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se reduce en esta fecha sobre la que se informa y son reconocidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados, es decir, se ajusta para reflejar la rentabilidad actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los impuestos a las ganancias adicionales que surgen de la distribución de dividendos son reconocidos al mismo tiempo en que se reconocen los pasivos destinados a pagar el dividendo relacionado.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayen sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

NOTA 5 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Una entidad reconoce el gasto por impuestos en resultados, excepto en el caso que está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso será reconocido en otro resultado integral o en patrimonio según la naturaleza u otros factores que haya dado lugar a dicho gasto.

i) Participación de los trabajadores en las utilidades

Provisión con cargo a resultados del ejercicio en que se derroga a la tasa del 15% de la utilidad anual.

m) Estado de Ejes de efectivo

El Estado de Ejes de Efectivo considera los movimientos de caja netos, los cambios en el efectivo comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

Caja Ejes de efectivo la entrada y salida de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversiones o de financiación.

Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Y finalmente como actividades de financiación aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

En el día esta representada por los siguientes rubros

	2022	2021
Caja	945	1,567
Bancos (1)	1,126,834	2,814,386
	1,127,779	2,815,953
Inversiones a corto plazo (2)	512,589	1,112,994
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,640,368	3,928,947

(1) Corresponde a los saldos de las cuentas bancarias registradas al cierre del ejercicio en los bancos Productores, Productora, Pichincha, Internacional, Auzora, Bolivariano y Pacifica.

(2) Representa en fondo de garantía a corto plazo en certificados de depósitos a plazo y cartas de garantía con Productores y Banco del Azúcar, en cualquier otro caso, con una tasa de interés promedio del 3% anual y Efectos de Cambio Mónico (1)

NOTA 5 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas:

	2012	2011
Cuentas por cobros Clientes	3,218,145	3,234,584
Empleados	54,870	200,515
Otros cobros	2,951,440	655,303
Total	6,224,455	4,090,402

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, estas cuentas comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas.

Las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2012 no presentan deterioro alguno, puesto la Administración considera que no existen riesgos de incobrabilidad en la cartera, la que se evalúa de a poco.

NOTA 6 - INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2012-2011 respectivamente, los inventarios representan los bienes específicos destinados para la venta:

	2012	2011
Inventarios	276,261	265,411
Construcciones en proceso(1)	4,430,868	14,344,770
Inventarios de Casa y Bepacuraciones (2)	8,265,212	4,296,518
Total	13,072,341	18,906,699

(1) Está compuesto por activos inmobiliarios terminados y destinados para la venta de el proyecto urbanístico Pardo Azuga, Central Park, El Bosque, Montaña, Contador, The Block y Carlos Páez.

(2) Corresponde a áreas inmobiliarias que se encuentran en desarrollo o proceso de construcción que venden en el curso normal de las actividades del negocio, principalmente en los proyectos urbanísticos Casa, Pardo Azuga, Central Park, El Bosque y Carlos Páez.

El Bosque, Montaña, Contador, The Block, Casa Casales y Carlos Páez. Al 31 de diciembre del 2012 los hay en proceso en terrenos por la suma de 311,905 millones para la ejecución de nuevos proyectos urbanísticos a desarrollarse en el mediano plazo.

NOTA 7 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se refiere a las siguientes partidas:

	2012	2011
Anticipos de IR	1,378	432,510
Retenciones en la Fuente	303,303	958,373
Total	304,681	1,390,883

NOTA 8 - SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre se refiere a las siguientes partidas:

	2012	2011
Comisiones	455,000	258,124
Seguros	10,360	1,540
Pólizas	240,285	330,329
Matrícula Prima	214,21	6,008
Otros Pagos	34,651	558,909
Total	944,496	1,144,910

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El saldo del rubro durante el año se detalla a continuación:

SALDO INTERVENIENTE INICIAL 2011

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre 2012, la Propiedad y Equipos están compuestos de lo siguiente:

(Expresados en Millones)

CONCEPTOS	SALDO INICIAL	ADICIONALES	SALDO FINAL
ACTIVO FPP	21,464,721.2		21,464,721.2
Terrenos	9,376,641.27	2,657,156.85	12,033,798.12
Edificios y Bienes	9,471,699	21,052.79	9,492,751.79
Equipos de Oficina	15,121,551	2,573.12	15,124,124.12
Depreciaciones	15,134,307	22,234.68	15,156,541.68

Industria	313,759.41		140,792.45
Deposito de Compraventa	462,443.1	19,332.16	42,592.47
Maquinaria y Equipos	4,468,731.67	331,723.41	1,830,670.10
Edificios	510,274.02		514,871.03
Reparaciones	340	245.75	245.75
ACTIVO Fijo ACUMULADO	11,578,000.00	1,063,257.66	24,545,380.56
(1) Depreciación Acumulada	-418,641.75	-1,025,947.09	-451,554.63
ACTIVO Fijo NETO	11,159,358.25	2,089,204.67	24,093,825.93

En este período las adquisiciones de PPE ascienden a \$ 14, 593,592.66; en las Adiciones menos las PPE de 1, 063,257.66 una Depreciación Acumulada de - - 451,507.09.

No existen Prepagados, plus y equipos Pignados como Garantía de Compromisos de Dinero.

NOTA 16 - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	2013	2012
Cuentas por cobrar a LOP	6,451.751	1,065,442
Total	6,451,751	1,065,442

Las cuentas por Cobrar a Largo Plazo corresponde a Sinesef, Saludo Sigarra, Saludo Madero, Inyección MDE, Global Gasa.

NOTA 17 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2013	2012
Préstamos Bancarios a COP	7,426,854	6,207,413
Total	7,426,854	6,207,413

NOTA 18 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2013	2012
Proveedores Locales	563,428	1,628,173
Fondos de Garantía	499,214	391,561

Fondos de Garantía en Solución	1,042	2,054
Comisiones por Pago por Anticipo	3	2,000
Ctas. por Pago Varial	2,902,415	1,412,441
Depositos Directos por Confirmar	91,316	72,331
Garantías Compras Shopping	48,372	18,327
Garantías Compras Córdoba	1,300	-
Total	4,015,143	4,943,651

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

NOTA 19 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2013	2012
Anticipo Clientes	13,375,577	28,001,087
Anticipo Clientes	53,571	311,476
Anticipo el Cobro Clientes	37,118	70,268
Anticipo Mantenimiento	2,515	58,529
Total	13,468,781	28,441,360

Corresponde a los valores recibidos de los clientes como anticipo a la compra de las inmuebles en construcción de los proyectos urbanísticos Porto Alegre, Central Park, Blue Line, Maridage, Catedral, The Block, Las Cerdas y Cabos Peñas por parte de la compañía. Estos valores son liquidados con el levantamiento de la escritura de propiedad en la que se transfiere el dominio del bien.

NOTA 20 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2013	2012
Impuesto relacionado a la tierra	714,894	10,223
Impuesto IVA por pagar	37,303	48,529
Ctas. por pagar periodal	178,810	14,848
Total	931,007	73,599

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tributos, IESS, Administrativas, Polizas Hipotecarias, Quirógrafos, etc.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, los datos comprenden el valor de los pólizas a favor de los trabajadores, originados en virtud de la emisión de una póliza de Seguro de Vida y Accidentes. De igual manera incluye los montos de los contribuyentes a título de atención en el fondo, impuestos y contribuciones correspondientes a favor de la administración municipal.

NOTA 15 - PROVISIONES

	2013	2012
Déficit Fianzas	5,315	10,141
Déficit Cuentas	43,743	10,513
Variaciones	47,587	74,816
Pagos Recibidos a Corto Plazo	65,509	-
Total	602,673	95,801

Detras de las Provisiones se encuentran los beneficios sociales que corresponden a los empleados.

NOTA 16 - PASIVO NO CORRIENTE

Estadística está compuesta al 31 de Diciembre del 2013-2012 por:

PASIVO A LARGO PLAZO	2013	2012
REVENIDO INTERESES 2010	214,662	214,662
REVENIDO INTERESES 2009	34,581	34,581
REVENIDO INTERESES 2008	21,875	21,875
REVENIDO INTERESES 2007	32,875	32,875
REVENIDO INTERESES 2006	406,134	406,134
REVENIDO INTERESES 2005	429,000	429,000
REVENIDO SALUD FREE	100,300	100,300
REVENIDO LÍMITE RETANQUEO	445,000	445,000
REVENIDO AUBANY AGENCY	5,415,700	2,978,700
REVENIDO GEORGE BULGRAVE	150,000	150,000
REVENIDO AFFILIACIÓN INE	1,326,581	225,315
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	9,045,673	4,158,112

PAGARES DE PAGO A LARGO PLAZO

SERIE B	308,400	-
SERIE C	759,000	-
TOTAL	1,067,400	-
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	6,978,272	4,158,112

NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 1,000,000 en acciones sin preferencia (ordinarias y asociativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Asociativas:

ALBANY AGENCY INC.	283
COLEMAN ASSOCIATED INC.	5,415,597
TOTAL USOS	5,415,880

NOTA 18 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Al 31 de Diciembre, el movimiento fue el siguiente:

	2013	2012
Aportes Futuros Aportes de Capital	500,000.00	1,000,000.00
TOTAL	500,000.00	5,000,000.00

NOTA 19 - RESERVA LEGAL

Al 31 de diciembre, se refieren a los siguientes partidas:

	2013	2012
Reserva Legal	4,000	4,000
Reserva Fideicomiso	3,000	3,500

Reserva Capital	23,153	23,172
TOTAL	31,747	31,283

ANEXO 20 - RESULTADOS ACUMULADOS NITE

	US\$	2012	2013
Resultado Acumulado	756,915	411,731	
Resultado Acumulado NITE	2,781,751	431,413	
TOTAL	3,538,666	1,243,144	

ANEXO 21 - RESULTADO DEL EJERCICIO

	US\$	2012	2013
Actividad Result del Ejercicio	703,291	473,151	
TOTAL	703,291	473,151	

ANEXO 22 - INGRESOS NETOS

	US\$	2012	2013
INGRESOS NETOS			
Transferencia de los Registros	4,180,241	11,471,384	
Otros Ingresos	4,420,673	7,431,770	
TOTAL	8,600,914	18,903,154	

ANEXO 23 - GASTOS OPERACIONALES

	US\$	2012	2013
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,187,914	1,215,269	
GASTOS GENERALES	114,116	114,341	
GASTOS FINANCIEROS	51,904	6,521	
DEPRECIACIONES Y AGUSTACIONES	361,800	114,052	
OTROS GASTOS	14,357	24,731	
GASTOS NO RECORRIDOS	210,472	306,812	
TOTAL	4,346,558	1,757,005	

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación de los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos impuestos (incluidos en los estados financieros adjuntos) preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013. Por lo tanto, el índice comparativo de estos estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminado (Dólar vs \$)	Porcentaje Percentual
2006	1.95
2007	4.15
2008	3.19
2009	3.27
2010	1.31
2011	6.28
2012	1.80
2013	1.88
2014	4.15
2015	2.79

CONTINGENCIAS

Al cierre del 2013-2012, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran surgir en estas áreas, excepto a los estados financieros, considerando que no existe riesgo en Cuentas por Cobrar o Pagar, Impuestos Legales, Tributos etc.

