

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

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 27 de diciembre de 1974 con el nombre de "Los Siete" (SHYR S.A.) 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 contrato 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 09037185001 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 durables, así como a cualquier otro negocio relacionado directamente con los inmuebles y a la zona turística, 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
- Riverline
- Montego
- Costalera II
- Costalera III
- The Beach
- Ocean Point
- Las Cañitas

En cumplimiento con su actividad, esta es, entre otras, la Compañía ejecutora el proyecto inmobiliario denominado Central Park, por lo que, para realizar su debido fin, 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:** los Contratados 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 corresponde exclusiva y privativamente - por su cuenta, riesgo y responsabilidad - diseñar, planificar, desarrollar, promocionar, comercializar con la autorización expresa de la Fiduciaria, construir o hacer construir la construcción del Proyecto Inmobiliario.

NOTA 2 - OPERACIONES (Continúa)

La Beneficiaria Promotora, le corresponde única y exclusivamente realizar a través de contratos de reservación, promesas de venta o en general cualquier otro que se le haya establecido la obligación y voluntad de transferir, con la autorización expresa de la Fiduciaria, con unidad habitacional y pagar otros complementarios, adicionales y otros del proyecto, con derechos, reservas, prerrogativas, compromisos, por lo que, la Promotora se obliga a responder ante clientes, reservantes o propietarios compromisos de su totalidad habitacional, por los contratos en opción y por los demás que le promuevan, respecto en el desarrollo y ejecución del Proyecto Inmobiliario. En consecuencia, la Fiduciaria, el Fiduciario y los Contratantes no responderán por las obligaciones referidas en el presente párrafo.

Los Contratantes, según el Fiduciario se inscriben ubicado en la Vía La Florida - Esmeraldas, en la jurisdicción del Cantón Esmeraldas, provincia del Océano. El terreno inscrito 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 Superintendencia Promotora, se ajusta al cumplimiento de todas las obligaciones asumidas a favor de los Contratantes, obteniendo así el beneficio para que la Fiduciaria le otorgue los Derechos Habitacionales 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 obligaciones por parte de la Beneficiaria Promotora a favor de los Contratantes, esta última deja expresamente actuando y ejerciendo a través del mencionado contrato que, anterior de poder revocable a la Fiduciaria para que pueda a su vez, en nombre de los Contratantes, a favor de la Beneficiaria Promotora o de quien ésta designe, los derechos habitacionales de beneficio que tienen sobre el inmueble denominado.

La Beneficiaria Promotora, con autorización de los Contratantes, o cualquiera de ellos previamente en forma parcial derechos habitacionales con cargo a determinación de un poder, a su vez, podrá específicamente tales derechos a favor de terceros, sin ser general o en propiedad.

La Compañía actualmente está en proceso de evaluación y formalización de las mejores pólizas de seguros cubren los posibles riesgos a 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 pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que está sujeta.

NOTA 2.- BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y, representan la información integral, completa y sin reservas de dichos asuntos.

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

Los estados financieros de Silvestre Instrucciones S.U. Integral fueron aprobados por la Junta General de accionistas en sesión celebrada el día 2 de mayo del 2014.

b) Modelo de Presentación de estados financieros -

De acuerdo a la decisión en la NIC 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 notas explicativas

c) Método contable y de presentación

Los estados financieros adjuntos son preparados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adaptada por la Regla 17a del Ecuador en marzo del 2000

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad operativa de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos efectuados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrán variar en relación con las estimaciones o supuestos de la contabilidad de eventos futuros.

Las estimaciones y supuestos no eventuales son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Clasificación de valores en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunta, los valores se podrán clasificar en corriente de sus valores reales, es decir, como corrientes aquellos que van a vencer o liquidar a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

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

b) Instrumentos financieros no derivados

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

Efectivo o equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito, entre 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 subvenciones se clasifican como recursos ajenos en el quinto trimestre.

Inversiones financieras -

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

4. 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 amortizado; después de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado cuando el método de interés efectivo, seamos cualquier pérdida por deterioro.

Administración de riesgo financiero

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

- Riesgo de Crédito
- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Interés

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 explicaciones detalladas.

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 Asesoría Técnica en control de supervisión. El área de Asesoría Técnica realiza revisiones regulares y al final de los controles y procedimientos de administración de riesgo, cuyos resultados son reportados a la Junta de Asesoría.

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 administrar los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan 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 construcción en el que los empleados entiendan sus 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 el 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 identifica tales inversiones y tiene designaciones 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 clientes están registrados al valor de venta de los instrumentos en condiciones de efectivo normales, menos las rebajas estimadas; además, incluye primas otorgadas a clientes y otros costos por cobrar, así de cualquier ajuste de período por devoluciones.

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

- a. Las partidas por cobrar a corto plazo, que derivan directamente 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 valores 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, los plazos de devolución del principal y la moneda en la cual se realizan los pagos). Toda importe adicional prestado será en efectivo, a menos que compense con las repurchases para su reconocimiento como siguientes tipo de activos.

Conoce el crédito a clientes y demás cuentas por cobrar se aplica una tasa de descuento de crédito normal 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 Egreso de las devoluciones esperadas en esas cuentas por cobrar se reconocen para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperadas. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por devoluciones del valor.

- Activos financieros disponibles para la venta

Se clasifican en este grupo los valores en instrumentos de patrimonio (siempre y cuando no den lugar a una inversión en subsidiarias, inversiones en asociadas o negocios conjuntos), los activos preferentes y otros títulos de deuda en tanto no está diseñado 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, los reconocidos al valor razonable y los cambios, que no son pérdida por devoluciones, se reconocen y pérdidas

por conservación de pérdidas materiales disponibles para la venta, son reconocidas directamente en el patrimonio en una cuenta patrimonial denominada "pérdidas o ganancias derivadas de la valoración de activos financieros disponibles para la venta". Cuando una inversión es dada de baja de los registros contables, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio es transferida a resultados. En caso de que el valor asociable 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 cesar de registrar los plusvalías o minusvalías asociadas 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 patrimonio, en sociedades no controladas a que tiene muy poca influencia, en las cuales el valor razonable no puede ser medido de manera confiable según lo en crisis de pago en moneda, se miden al costo menos la pérdida por deterioro del valor acumulada cuando esta última correspondiera. Las pérdidas por deterioro acumuladas a futuros disminuciones valoradas a se como se trata de cambio algunas 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 permite en el período en el que el su vencimiento es menor a un año y pasivo no corriente ni es mayor a un año.

Periodos de interés cuando por mora

Los procedimientos se reconocen inicialmente a su valor razonable 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 interés, descontados a la tasa de interés del mercado para transacciones similares a la fecha del balance.

Los costos reconocidos por pagar son el tipo de interés basado en condiciones de crédito actuales para devengar intereses.

Desde de esta cuenta se escriben servicios y materiales, los cuales se relacionan a costo pleno. No se realiza la cancelación del mismo hasta que se se tenga la firma de conformidad por el responsable del proyecto o obra de servicio que se ha concluido.

Sobresueldos y vacaciones acumuladas

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

- ✓ Obligaciones con bancos e instituciones financieras

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

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, 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 de los 12 meses después de la fecha del balance.

(1) Termination y costos de ventas -

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

El costo de los otros terminados y en proceso incluye los costos de las materiales, 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 curso normal del negocio, menos los costos de venta aplicables. Aquellos que se estimen como inventario de producto terminado, no podrán ser vendidos hasta que se se escriba la obra.

Forma parte de la cuenta inventarios:

• Construcciones en curso

Se incluye en esta cuenta la obra en desarrollo por los costos de ventas, el costo de mano de obra y el empleo de cada uno de los planes que se sirven a cada 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 correspondiera.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se disminuye 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 propiedades, 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 utilizan 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 alguna evidencia 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 no depreciados, los valores incluidos en separado por revalorización se comparan a dichos valores.

Cuando una propiedad, planta y equipo se somete a una revalorización, y esta 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 específica por revalorización. Sin embargo, el incremento se reconoce en el resultado del período en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revalorización del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del período.

Cuando se reduce el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal disminución se reconoce en el resultado del período. Sin embargo, la disminución se reconoce en otro resultado integral en la medida en que refleje sólo un cambio en el supuesto de revalorización en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de supervisión de revalorización.

a) Propiedades de inversión

Se reconocen a propiedades de inversión los terrenos o edificios que se mantienen con el propósito de obtener renta, plusvalía o ambos, 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)

recuperable; toda pérdida o ganancia derivada de revalorizar el valor recuperable se incluirá en el resultado del período en que ocurre.

b) Determinar el 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 sea o sea evento financiero un efecto negativo en los flujos de efectivo futuro del activo.

Una pérdida por deterioro es reconocida por activos financieros valorados al costo amortizado si culmina 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 es reconocida como un costo 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 reconocido anteriormente en el patrimonio es transferida a resultados.

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

Activos en Equivalencia

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa, las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en 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 puede ser mayor recuperable, el activo es revalorizado al estimado y la disminución lleva su monto recuperable, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El monto recuperable de un activo, es el 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 pérdidas netas de efectivo estimadas de un activo o entidad generadora de efectivo son descontadas 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 cambio estimado 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 sobreviene 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 los inventarios), sin superar el importe que habría sido deteriorado 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 valoran 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 al por Menor. La Compañía reconoce ingresos por venta de bienes tales en la fecha de entrega de la escritura pública, instrumento legal, en la que se transfiere los riesgos y beneficios de dicho artículo 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 reconocen 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 saldos 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 artículos 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 contingencias relacionadas con la venta.

• Ventas por unidad o agrupación de agua y depuestregas

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 ventas 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 es evaluado de acuerdo a etapas del trabajo llevado a cabo.

Uso por arrendamiento. Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos en resultados 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, generados por la venta de activos financieros disponibles para la venta, así como 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 recibidos por acciones clasificadas como pasivos, así como el valor razonable de las acciones financieras al valor presente con cambios en resultados. Todos los costos por préstamos o financiamientos son reconocidos inmediatamente en resultados usando el método de interés efectivo, salvo los casos que el activo sea medido a se contabiliza según el alcance de la NIC 39.

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

h) Impuestos a la Renta –

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

Impuesto corriente

El pasivo por impuestos corrientes se calcula según las tasas impositivas que hayen sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación está prácticamente terminado, al final del período sobre el que se informa, y cualquier ajuste al impuesto por pagar es debido a los ajustes anteriores. Un cambio fiscal del gobierno sobre cambios en las tasas impositivas o en las leyes fiscales se considera un 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 y no transitorias temporales).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporales que se espera que disminuyan la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporales que se espera que aumenten la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se reduce el impuesto anterior que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

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 impuesto en libros por de los activos por impuestos diferidos se reduce en esta fecha sobre la que se informa, y son reducidos en la medida que sea es probable que las beneficios por impuestos relacionados sean realizados, es decir, se ajusta para reflejar la evaluación 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 (probable) 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 está 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 relacionada con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso será reconocido en otro resultado integral o en patrimonio, según la transacción u otros sucesos que haya dado lugar a dicho gasto.

i) Participación de los trabajadores en las utilidades

Participan con cargo a resultados del ejercicio en que se otorga a la tasa del 10% de la utilidad anual.

m) Estado de Cajas de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja netos durante cada ejercicio contable determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

Caja Cajas 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 inversión o de financiamiento.

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 financiamiento 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 año esta representada por los siguientes rubros

	2022	2021
Caja	945	1,567
Bancos (1)	1,126,859	2,409,396
	<u>1,127,804</u>	<u>2,410,963</u>
Inversiones a corto plazo (2)	512,589	1,112,994
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,640,393</u>	<u>3,523,957</u>

(1) Corresponde a los saldos de las cuentas bancarias registradas al cierre del período en los bancos Productora, Producta, Producta, Internacional, Aurore, Boliviana y Pacifica.

(2) Representa el fondo de garantía a corto plazo en certificados de depósitos a plazo y cartas de garantía con Producta y Banco del Azúcar, en cuyo caso los meses, con una tasa de interés promedio del 3% anual y Fideicomiso Seguro Mazoni.

NOTA 5 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre se refiere a los siguientes partidas:

	2012	2011
Cuentas por cobrar Clientes	3,218,145	3,594,584
Empleados	54,870	140,515
Proveedores	3,954,440	655,303
Total	<u>7,227,455</u>	<u>4,390,402</u>

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, para la administración considera que no existen riesgos de insolvencia en la cartera, la que se evaluará a su vez.

NOTA 6 - INVENTARIOS

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

	2012	2011
Inventarios	786,201	765,511
Construcciones en proceso (1)	6,490,868	11,164,770
Inventarios de Cera y Bepaneston (2)	8,295,219	4,396,519
Total	<u>15,572,288</u>	<u>16,326,800</u>

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

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

El Bosque, Montaña, Costanera, The Block, Los Cardos y Carlos Páez. Al 31 de diciembre del 2012 incluye valores en terrenos por la suma de 311,903 millones para la ejecución de nuevos proyectos tanto de fôrmas isométricas en el mercado físico.

NOTA 7 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se refiere a los siguientes partidas:

	2012	2011
Ancipio de IR	1,378	429,530
Retenciones en la Fuente	367,303	958,372
Total	<u>368,681</u>	<u>1,387,902</u>

NOTA 8 - SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre se refiere a los siguientes partidas:

	2012	2011
Comisiones	455,000	288,128
Seguros	10,260	1,940
Pólizas	760,285	330,829
Matrícula Prima	28,121	6,006
Otros Pagos	35,651	558,909
Total	<u>1,289,296</u>	<u>1,185,812</u>

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

SALDO INTERMEDIO DE CIERRE AL 31 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la Propiedad y Equipo están conformados de la siguiente manera:

CONCEPTOS	2012	2011	2010
ACTIVO FIJO	31,469,731.2	31,469,731.2	31,469,731.2
Terrenos	9,736,641.27	2,657,136.85	81,361,348.04
Edificios y Bienes	31,471.89	31,051.39	52,165.48
Equipo de Oficina	15,113.51	7,573.17	20,685.48
Depreciaciones	15,134.37	37,238.85	42,175.98

Indicador	2013	2012
Depositos de Compensación	462,443.1	16,338.16
Depositos de Equipos	1,458,701.67	311,721.41
Edificios	511,214.02	514,871.00
Demeritos	360	246.75
ACTIVO FIJO AL CIERRE	1,513,818.80	1,063,235.32
(1) Depreciación Acumulada	-418,641.75	-225,540.09
ACTIVO FIJO NETO	1,095,177.05	837,695.23

En este período las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 14, 535,398.66; en las Adiciones sección las PPE de 1, 063,235.32 una Depreciación Acumulada de - - 215,907.09.

No existen Prepagados, plus y equipos Prepagados como Garantía de Cumplimiento de Deudas.

NOTA 16 - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	2013	2012
Cuentas por cobrar a largo	6,925.751	1,066,442
Total	6,925,751	1,066,442

Las cuentas por Cobrar a Largo Plazo corresponden a Salafes, Salud de Sigatona, Salud de Mito, Ingenuidad MITE, Ciudad Guaya.

NOTA 17 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2013	2012
Préstamos Bancarios a CP	7,426,184	6,217,413
Total	7,426,184	6,217,413

NOTA 18 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2013	2012
Proveedores Locales	563,428	1,638,173
Fondos de Garantía	499,214	391,561

Fondos de Garantía en Salafes	1,066	2,054
Comisiones por Pago por Avances	3	2,000
Cuentas por Pago Varias	2,922,415	1,412,241
Depositos Directos por Confianza	91,316	73,131
Comisiones Comisiones Shopping	48,772	10,427
Garantía Comen. Córdoba	1,200	-
Total	4,515,141	4,942,951

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 - ANTECIPITOS DE CLIENTES

	2013	2012
Anticipo Clientes	11,272,577	28,021,081
Anticipo Clientes	55,514	311,476
Anticipo al Cliente Clientes	15,118	77,263
Anticipo Mantenimiento	4,515	49,529
Total	11,347,724	28,469,349

Corresponde a los valores recibidos de los clientes como anticipo a la compra de los inmuebles en construcción de los proyectos urbanísticos Papo Ajo, Central Peña, Blue Line, Maricao, Ciudadela, The Block, Las Cerdas y Cabañas Pinar 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
Ingeniería retenida en la obra	214,294	10,227
Ingeniería retenida en la obra	37,300	49,529
Cuentas por pagar personal	175,811	14,248
Total	427,405	74,004

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tofuarias, RESS, Administrativas, Prepagados Hipotecarios, Quirógrafos, etc.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, este rubro comprende el valor de los pólizas a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y prelaboral. De igual manera incluye los montos de los correspondientes a título de atención en el fondo, impuestos y contribuciones correspondientes a favor de la administración pública.

NOTA 15 - PROVISIONES

	2013	2012
Déficit Fianzas	5,315	19,141
Déficit Cartera	43,743	30,513
Variaciones	47,567	74,816
Pagos Menor a Corte Paga	48,664	0
Total	605,693	55,801

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

NOTA 16 - PASIVO NO CORRIENTE

Este rubro está compuesto al 31 de Diciembre del 2013-2012 por:

PASIVO A LARGO PLAZO	2013	2012
RECORRO INTERESES 2010	314,662	314,662
RECORRO INTERESES 2001	34,561	34,561
RECORRO INTERESES 2006	21,873	21,873
RECORRO INTERESES 2007	29,876	29,873
RECORRO INTERESES 2008 ACUMULADA	406,134	406,134
RECORRO INTERESACIONAL	426,000	426,000
RECORRO SALUD FREE	806,300	100,900
RECORRO LINEA RETA ACCOUNT	446,000	446,000
RECORRO ARLANTY AGENCY	5,435,700	2,978,700
RECORRO GEORGE L. GRANT	150,000	150,000
RECORRO AFILIACIÓN MED	1,206,541	324,315
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	5,965,673	4,158,132

PAGARES DE PLAZO PLAZO

SERIE B	508,450	-
SERIE C	759,000	-
TOTAL	1,267,450	-
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	4,315,472	4,158,132

NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 8,700,000 en acciones comunes (ordinarias y asociativas) por el valor de \$ 1,000 cada una. Asociativas:

ALBANY AGENCY INC.	283
COLEMAN ASSOCIATED INC.	5,411,569.74
TOTAL USOS	5,411,852.74

NOTA 18 - APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Al 31 de Diciembre, el movimiento fue el siguiente:

	2013	2012
Aporta Futura Aporte de Capital	500,000.00	1,000,000.00
TOTAL	500,000.00	5,411,852.74

NOTA 19 - RESERVA LEGAL

Al 31 de Diciembre, se refiere a los siguientes partidas:

	2013	2012
Reserva Legal	4,000	4,000
Reserva Fideicomio	2,411	3,500

Reserva Capital	23,172	23,172
TOTAL	31,742	31,742

ANEXO 20 - RESULTADOS ACTUALIZADOS ANTE

	US\$	2012	2011
Resultados Actualizados		766,915	411,731
Resultados Actualizados NEE		2,761,754	431,413
TOTAL		3,528,669	1,243,144

ANEXO 21 - RESULTADO DEL EJERCICIO

	US\$	2012	2011
Actividad antes del Impuesto	702,251	473,151	
TOTAL	1,022,350	1,165,119	

ANEXO 22 - INGRESOS NETOS

	2012	2011
PROCESAMIENTO		
Tarifa por Operación	41,622,341	11,671,341
Otros Ingresos	4,142,673	75,119
TOTAL	45,765,014	11,746,460

ANEXO 23 - GASTOS OPERACIONALES

	2013	2012	2011
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,152,943	1,513,679	
GASTOS GENERALES	113,1487	113,241,66	
GASTOS FINANCIEROS	51,50434	61,521,78	
DEPRECIACIONES Y AGOTAMIENTOS	361,8048	114,052,73	
OTROS GASTOS	144,3578	-147,32	
GASTOS NO RECORRIDOS	2,013,720	306,010,98	
TOTAL	4,183,376	1,053,024,95	

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 US\$ dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011. Por lo tanto, el índice comparativo de estos estados financieros debe ser considerado tal como aparece.

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 (Índice vs 21)	Variación (porcentaje)
2006	1.9%
2007	4.1%
2008	3.7%
2009	3.2%
2010	4.5%
2011	6.2%
2012	1.8%
2013	4.1%
2014	2.7%

CONTINGENCIAS

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

SITUACION PRECISA

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (AUEE) 2010, la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Información Tributaria ante el Servicio de Rentas Internas.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Finales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2010 y la fecha del informe de los Auditores Externos Independientes (AUEE) del 2010, no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

Atestando a lo anterior, los Auditores Externos Independientes

firmamos:



Solange Cuervo Guillot
Representante Legal



Zaida Escobar Domínguez
Contador