

## TENSIOLIT S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

TENSIOLIT S.A., (La Compañía) fue constituida el 13 de diciembre del 1999 en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. Su objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la Compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Preparación de los estados financieros, los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados de situación financiera, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos en julio del 2009, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Las políticas, métodos contables y principios utilizados en la preparación de los estados financieros son los mismos que las aplicadas en los estados financieros del ejercicio 2012, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el 2013:

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de julio de 2012:

NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros".

Dicha norma se ha tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2013, sin tener impacto significativo en los estados financieros.

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2013:

(Continúa)

## TENSI OLI T S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

NIC 1 (Modificación) "Presentación de estados financieros" (esta modificación es aplicación obligatoria para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de julio de 2012), NIC 19 (Modificación) "Retribuciones a los empleados", NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido: Recuperación de los activos subyacentes", NIIF 13 "Valoración a valor razonable", y NIIF 1 (Modificación) "Préstamos públicos".

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2013, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros.

Normas, modificaciones e interpretaciones que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2013:

NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", NIIF 12 "Desgloses sobre participaciones en otras entidades", NIC 27 (Modificación) "Estados financieros separados", NIC 28 (Modificación) "Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos" y NIC 32 (Modificación) "Compensación de activos financieros con pasivos financieros".

No se ha considerado la aplicación anticipada de estas modificaciones en los presentes estados financieros.

Normas e interpretaciones emitidas que no han entrado en vigor al 31 de diciembre del 2013:

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos se han publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones, las mismas que no eran de obligado cumplimiento al 31 de diciembre de 2013. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, La Compañía no ha procedido todavía a introducirlas por estar analizándose en la actualidad los efectos a los que darán lugar.

NIIF 9 - "Instrumentos financieros - Clasificación y valoración"

El 12 de noviembre de 2009, el IASB publicó la NIIF 9 - "Instrumentos financieros" como un primer paso de su proyecto de reemplazar la NIC 39 - "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración". La NIIF 9, que introduce nuevos requerimientos para clasificar y valorar los activos financieros, será de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2015, aunque el IASB permite su aplicación voluntaria desde el 31 de diciembre de 2009.

La nueva norma incorpora diferencias relevantes con la que actualmente está vigente, entre las que destacan:

(Continúa)

**TENSI OLI T S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

- La aprobación de un nuevo modelo de clasificación, basado en dos únicas categorías de coste amortizado y valor razonable,
- La desaparición de las actuales clasificaciones de “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” y “Activos financieros disponibles para la venta”,
- La limitación del análisis de deterioro a los activos registrados a coste amortizado, y
- La no bifurcación de derivados implícitos en contratos financieros de activo para la entidad.

Estas modificaciones serán de aplicación en los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

NIIF 10 modificada - “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 modificada – “Desgloses sobre las participaciones en otras entidades” y NIC 27 modificada – “Estados Financieros Individuales”

Las modificaciones realizadas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 definen las entidades de inversión y establecen que éstas estarán exentas de la obligación de consolidar sus inversiones, las cuales se contabilizarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, de acuerdo con el IFRS 9.

Sin embargo, la matriz de una entidad de inversión deberá consolidar todas las entidades que controla, incluidas aquellas que controla a través de una entidad de inversión, salvo que dicha matriz sea también una entidad de inversión.

Además, se incluyen nuevos desgloses de información que permitan a los usuarios evaluar la naturaleza y los efectos financieros de las inversiones realizadas por las entidades de inversión.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

(Continúa)

## TENSI OLI T S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

##### CINIIF 21 “Tasas”

Esta interpretación aclara que para aquellos impuestos que se contabilizan bajo el ámbito de la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” y para aquellas obligaciones de impuestos cuyo importe y fecha de pago son ciertos, la obligación de pagar el impuesto se ha de reconocer cuando se produce el hecho que activa el pago del mismo, por tanto, la obligación de pago se reconocerá cuando exista una obligación presente de pagar el impuesto. En aquellos casos en que la obligación de pago se vaya devengando a lo largo de un periodo de tiempo, ésta se reconocerá de forma progresiva a lo largo de dicho periodo; y cuando la obligación de pago se active al alcanzar un determinado nivel, por ejemplo, de ingresos, la obligación se reconocerá cuando se llegue a dicho nivel.

Esta interpretación no afecta a aquellos impuestos que están bajo el ámbito de otras NIIFs (por ejemplo, el impuesto de sociedades) ni a las multas o sanciones por infracciones de la Ley.

La nueva norma será de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

##### NIC 36 modificada - “Deterioro del valor de los activos”

Las modificaciones realizadas a la NIC 36 eliminan la exigencia de presentar desgloses de información sobre el importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo cuyo fondo de comercio o activos intangibles con vida útil indefinida tengan un valor en libros significativo con respecto al valor total de los fondos de comercio o de los activos intangibles con vida útil indefinida, y, por otro lado, introducen la obligación de desglosar información sobre el importe recuperable de los activos (incluidos el fondo de comercio y las unidades generadoras de efectivo) para los que se haya reconocido o revertido un deterioro en el periodo al que se refieren los estados financieros. Además, cuando el importe recuperable sea igual al valor razonable menos los costes de venta, se deberán presentar desgloses adicionales de información.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

NIC 39 modificada - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración. Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas”

(Continúa)

**TENSI OLI T S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

La nueva NIC 39 introduce una excepción en la aplicación de la interrupción de la contabilidad de coberturas para aquellas novaciones en que, como consecuencia de alguna ley o regulación, se sustituye la contraparte original del elemento de cobertura por una o varias entidades de contrapartida central, tales como cámaras de compensación, y siempre y cuando no se realice ninguna otra modificación en el elemento de cobertura más allá de las estrictamente necesarias para poder realizar el cambio de contraparte.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la Compañía no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas e interpretaciones antes detalladas y en cualquier caso su aplicación será objeto de consideración por parte de la Compañía una vez aprobadas.

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

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

Activos y pasivos financieros: La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, empleados y anticipos a proveedores. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales.

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Todos los activos y pasivos financieros reconocidos son medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

(Continúa)

**TENSI OLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos, considerado como equivalentes al efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo, estas inversiones se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, importe que es similar a su valor de mercado. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, los efectivos equivalentes consisten en disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

Préstamos y otros pasivos financieros, los préstamos y otros pasivos con terceros y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a de acuerdo a tasa efectiva y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes cuando su plazo es inferior o igual a 12 meses y como pasivo no corrientes cuando su plazo es superior 12 meses.

Reconocimiento de ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos cuando se prestan los servicios y en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, según lo establecido en la NIC 18. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando los servicios son prestados y se registran bajo deudores por ventas, los cuales son determinados a base de los contratos, facturas, precios y condiciones vigentes del ejercicio.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente por la venta de terrenos urbanizados y casas.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

(Continúa)

## TENSI OLIT S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

Beneficios a los empleados, la Compañía no tiene pactado con su personal Indemnización por años de servicio a todo evento, registrándose con cargo a los resultados integrales de cada ejercicio aquellas efectivamente pagadas de acuerdo a lo que establece el Código del Trabajo.

Información por segmentos, Aunque las NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) no requiere su cumplimiento, la Compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los Accionistas de la Compañía, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la Compañía incluyen las actividades de venta de terrenos urbanizados, venta de materiales de ferretería y alícuotas por expensas.

#### Principales riesgos que enfrenta la Compañía:

Riesgo de crédito, la Compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios). El riesgo asociado a clientes se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales, tanto al momento de la venta de viviendas como en el ciclo de facturación de los mismos, suspendiendo tanto el servicio como la facturación ante documentos vencidos.

En particular, el riesgo de la cartera de clientes se controla principalmente mediante la provisión de cuentas incobrables, que se define como la cartera con más de 90 días de vencimiento. Esta provisión asegura que el riesgo de incobrabilidad se mantenga bajo control, ya que los plazos involucrados permiten tomar oportunamente un conjunto adecuado de medidas de cobranza.

Riesgo de negocio, La Compañía está expuesta principalmente a:

1. La falta de materia prima (Cemento, hierro) por precios no competitivos.
2. Falta de financiamiento.

La falta de materia prima se puede evidenciar cuando los proveedores elevan los precios o cuando los grandes intermediarios acaparan los volúmenes producidos, encareciendo los precios para las pequeñas y medianas empresas. Así mismo, la falta de líneas de crédito destinadas especialmente al sector, hacen que se tenga que acceder a préstamos a tasas de financiamiento altas, lo que encarece los costos de operación.

(Continúa)

## TENSI OLIT S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

El riesgo del negocio se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera estos riesgos y asegura que los mismos se mantenga bajo control.

Riesgo de mercado, el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos que pueden variar de manera que afecten significativamente a la Compañía. Estos incluyen la tasa de interés, el marco regulatorio, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la Compañía.

Tasas de interés: no representa un riesgo significativo para la Compañía, ya que los préstamos por financiamiento provienen de créditos externos a tasas competitivas.

Condiciones Macroeconómicas: El crecimiento de la economía ecuatoriana tiene un efecto directo sobre los instrumentos de la Compañía. En efecto, en períodos de bajo crecimiento (o recesión), alta inflación o desempleo, algunas variables clave del negocios, como son las ventas, morosidad, incobrables y precio de las viviendas, se ven afectadas. Este riesgo se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera este riesgo y asegura que se mantengan bajo control.

Provisiones, las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa valida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Documentos y cuentas por cobrar, corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar copropietarios se reconocen por el importe de los contratos de promesa de compra - venta de terrenos urbanizados y de viviendas, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del copropietario.

Los contratos de promesa de compra – venta de terrenos urbanizados y de viviendas se contabiliza como cuenta por cobrar a largo plazo, registrándose a su vez un pasivo diferido por el mismo valor. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de clientes. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

(Continúa)

**TENSI OLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Inventarios, de materiales de ferretería, muebles y enseres y artículos de supermercados, se presentan al costo de adquisición, utilizando el método del costo promedio para la imputación de las salidas de dicho inventario. Los costos promedios no excede el valor neto de realización.

Reconocimiento de impuestos diferidos, las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no han significado la determinación de diferencias temporarias.

Deterioro de cartera, la Compañía establece la política de provisión por incobrable bajo el método matemático en la cual la Gerencia determina porcentajes de provisión según su análisis de vencimiento para poder presentar una información financiera que refleje la incobrabilidad real de la cartera.

Propiedades de inversión, las propiedades de inversión corresponden a terrenos y viviendas que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, posteriormente son valuadas a su valor razonable. El valor razonable al 3 de diciembre del 2012, se determinó con base en avalúo de perito independiente.

Anticipos de copropietarios, la Compañía mantienen la política de recibir abonos de copropietarios, aplicables a los contratos de promesa de compra – venta de terrenos urbanizados y de viviendas. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de copropietarios. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos en función que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser fácilmente identificados. El criterio específico de reconocimiento debe también ser realizado antes de que el ingreso sea reconocido.

(Continúa)

# TENSI OLI T S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

Los ingresos por venta de terrenos y construcción de viviendas son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han pasado al comprador. La Compañía reconoce ingresos por venta de terrenos, construcción de viviendas, intereses de financiamiento y alcuotas de mantenimiento, con base al contrato de compra – venta previamente suscrito, sobre la base de acumulado o devengado.

Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Propiedades y equipos, se muestran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

	Tasa anual de depreciación (%)
Edificios	5
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	20
Equipos de computación	33

Deterioro del valor de activos no corrientes, en cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

(Continúa)

**TENSI OLI T S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES** (continuación)

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuesto y son ajustados por el riesgo país y riesgo del negocio correspondiente. Para los períodos 2012 y 2011, no se realizaron ajustes por deterioro.

Provisión para beneficios a empleados de largo plazo: El valor presente de las provisiones para beneficios definidos a trabajadores a largo plazo depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece la NIC 19, por lo cual se utilizará el rendimiento de los bonos emitidos por el estado ecuatoriano. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

**NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	Año terminado el	
	31 de diciembre de	
	2013	2012
Bancos	0	68.824
Inversión – Banco Pichincha (1)	50.000	0
Caja chica Ferretería - Supermarket	206	248
	<u>50.206</u>	<u>69.072</u>

(1) Inversión al 6% de interés anual y con vencimiento en julio de 2014.

(Continúa)

**TENSI OLIT S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA C – CUENTAS POR COBRAR:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Copropietarios (1)	575.837	619.033
Menos, provisión créditos incobrables	0	0
	<u>575.837</u>	<u>619.033</u>
Clientes	30.270	19.350
Empleados y funcionarios	2.963	1.654
	<u>609.070</u>	<u>640.037</u>

- (1) Corresponde al importe por cobrar a corto plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos urbanizados y construcción de viviendas en las urbanizaciones Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

**NOTA D – INVENTARIOS:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Materiales de ferretería	123.515	105.864
Artículos de supermarket	9.574	8.861
Muebles y artículos de hogar	13.833	13.255
	<u>146.922</u>	<u>127.980</u>

**NOTA E – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	Saldo al 31 de Diciembre de 2012	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2013
Terrenos urbanizados	3.805.935	(254.765)	3.551.170
Terrenos no urbanizados	1.010.010	0	1.010.010
Viviendas en construcción	148.639	31.674	180.313
Viviendas terminadas	332.300	255.078	587.378
	<u>5.296.884</u>	<u>31.987</u>	<u>5.328.871</u>

Al 31 de diciembre del 2012, las propiedades de inversión, incluyen USD 3.018.723 por reevaluó efectuado por peritos independientes, ajustados para determinar el valor presente de tales propiedades. Las propiedades de inversión están ubicadas en la Parroquia de Olón, en las urbanizaciones: Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

(Continúa)

**TENSI OLI T S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA F – PROPIEDADES Y EQUIPO:**

	Saldo al 31 de Diciembre de 2012	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2013
Edificios e instalaciones	249,217	0	249.217
Muebles y enseres	3.427	1.428	4.855
Equipos de oficina	9.435	1.917	11.352
Equipos de computación	8.052	2.641	10.693
Vehículos	208.931	112.913	321.844
Maquinarias y equipos	27.147	0	27.147
Software	3.000	0	3.000
	<u>509.209</u>	<u>118.899</u>	<u>628.108</u>
Depreciación acumulada	(103.755)	(61.057)	(164.812)
	<u>405.454</u>	<u>57.842</u>	<u>463.296</u>

Al 31 de diciembre del 2013, la depreciación con cargo a los resultados del ejercicio fue de USD 61.057 (USD 58.342 al 31 de diciembre del 2012).

**NOTA G – CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Copropietarios (1)	1.095.482	688.410
Compañía relacionada (2)	124.949	123.807
	<u>1.220.431</u>	<u>812.217</u>

(1) Corresponde al importe por cobrar a largo plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos urbanizados y construcción de viviendas en las urbanizaciones Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

(2) Préstamo efectuado a Dimecrons S.A., para financiamiento de capital de trabajo. Este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.

(Continúa)

## TENSI OLI T S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA H– CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Proveedores	94.758	87.693
Otras cuentas por pagar	54.990	11.233
	<u>149.748</u>	<u>98.926</u>

#### NOTA I – GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Beneficios sociales	19.867	17.737
Aporte al IESS	11.125	2.104
Nómina por pagar	14.269	13.199
15% participación trabajadores	6.683	9.869
	<u>51.944</u>	<u>42.909</u>

#### NOTA J – CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Accionistas (1)	1.078.702	1.223.208
Anticipo de copropietarios (2)	1.552.642	1.379.128
Ventas diferidas (3)	1.671.316	1.307.443
	<u>4.302.660</u>	<u>3.909.779</u>

- (1) Préstamo efectuado para financiamiento de capital de trabajo, este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.
- (2) Corresponde a abonos iniciales y pagos periódicos de copropietarios, establecidos en los contratos de promesa de compra – venta de terrenos y construcción de viviendas.
- (3) Corresponde al registro del contrato de promesa de compra – venta de terrenos y construcción de viviendas de los copropietarios. Los contratos a plazos, se registran como una cuenta por cobrar a largo plazo con crédito a esta cuenta, hasta su cancelación.

(Continúa)

**TENSI OLI T S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA K – OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
<b>Reserva para jubilación patronal:</b>		
Saldo anterior	15.364	0
Mas provisión con cargo a gasto del año	0	0
Mas provisión con cargo a utilidades retenidas	0	15.364
Menos pagos y ajustes	6.362	0
	<u>9.002</u>	<u>15.364</u>
<b>Reserva para desahucio:</b>		
Saldo anterior	6.426	0
Mas provisión con cargo a gasto del año	0	0
Mas provisión con cargo a utilidades retenidas	0	6.426
Menos pagos y ajustes	2.923	0
	<u>3.503</u>	<u>6.426</u>
	<u>12.525</u>	<u>21.790</u>

Todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal, beneficio que de acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo se determina en base a los años de servicio y al promedio de la remuneración anual percibida por los empleados en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, el Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termina por desahucio la Compañía bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. La Compañía establece reservas para el beneficio de jubilación patronal en base a estudios elaborados por una firma independiente de actuarios consultores.

De acuerdo a los referidos estudios, el valor actual de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal desciende a USD 9.002 y USD 3.503 por bonificación por desahucio (USD 15.364 y USD 6.426 en el 2012, respectivamente). Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Costeo de Crédito Unitario Proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de USD 20, si el trabajador es beneficiario de la jubilación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS y un máximo igual al salario básico unificado, de acuerdo a la reforma introducida en la Ley 2001- 42 del 2 de julio del 2001; 25 años mínimos de servicio, sin edad mínima de retiro.

(Continúa)

**TENSI OLI T S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA K – OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO:** (continuación)

La siguiente tabla muestra la composición del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales - jubilados	0	0
Empleados activos con tiempo de servicio mayor a 25 años	0	0
Empleados activos con tiempo de servicio comprendido entre 10 a 20 años	0	0
Empleados activos con tiempo de servicios menor a 10 años	9.002	15.364
	<u>9.002</u>	<u>15.364</u>

**NOTA L – COSTO DE VENTAS:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Costo de ventas – terrenos y casas	451.431	201.225
Costo de ventas - ferretería	138.460	111.279
Costo de venta - supermarket	48.493	44.454
Costo de venta - mueblería	2.528	17.364
	<u>640.912</u>	<u>374.322</u>

(Continúa)

**TENSI OLIT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**NOTA M – GASTO DE VENTA:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Sueldos y Beneficios sociales	125.170	110.810
Aportes al IESS	16.550	12.128
Depreciación	16.450	17.192
Honorarios y comisiones	16.627	28.123
Mantenimiento y reparaciones	116.875	56.528
Servicios Básicos	12.318	11.366
Publicidad	30.824	5.140
Seguridad y vigilancia	49.037	13.611
Otros	29.657	29.095
	<u>413.508</u>	<u>283.993</u>

**NOTA N – GASTO DE ADMINISTRACIÓN:**

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Sueldos y Beneficios sociales	73.803	20.875
Aportes al IESS	7.408	1.522
Depreciación	49.034	41.150
Honorarios y comisiones	14.899	3.824
Mantenimiento y reparaciones	12.409	4.638
Servicios Básicos	10.299	10.460
Arriendos	9.450	9.000
Seguridad y vigilancia	913	319
Otros	49.034	28.502
	<u>227.249</u>	<u>120.209</u>

**NOTA O – PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES:**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

(Continúa)

## TENSI OLI T S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA P – IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% (23% al 31 de diciembre del 2012) sobre la utilidad gravable anual, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
Utilidad según libros	44.552	65.792
Más, gastos no deducibles	7.336	4.704
Menos, participación trabajadores	6.682	9.869
Utilidad gravable	45.206	60.627
Impuesto causado	9.945	13.945
Anticipo declarado de impuesto	34.964	13.823
Pago definitivo de impuesto a la renta	34.964	13.945

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento y sus reformas, desde el año 2010, cuando el Impuesto a la Renta Causado sea menor que el anticipo declarado, este último se convierte en pago definitivo de Impuesto a la Renta y por ende el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

#### NOTA Q – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2013, el capital pagado está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una.

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
Inversiones en casa INVERCASAS S.A.	792	99,00	792
Andrade Puig Carlos	8	1,00	8
	800	100,00	800

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva Legal no puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(Continúa)

## TENSI OLIT S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA Q – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS: (continuación)

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: De registrarse un saldo deudor en la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Utilidades retenidas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

#### NOTA R – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

#### NOTA S – MOVIMIENTO DE PROVISIONES:

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Depreciaciones	103.755	61.057	0	164.812
Beneficios sociales	17.737	47.775	45.645	19.867
15% trabajadores	9.869	6.683	9.869	6.683
Impuesto a la renta	0	34.964	25.512	9.452
	<u>131.361</u>	<u>150.479</u>	<u>80.626</u>	<u>201.214</u>

#### NOTA T – CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE CONTROL INTERNO:

Al 31 de diciembre del 2013, la administración de la Compañía viene llevando a cabo una serie de actividades dentro de un plan de mejoras para asegurar que las observaciones al control interno emitidas por los auditores externos se implementen.

#### NOTA U – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la Compañía, no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre del 2013.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros.

(Continúa)

## TENSI OLIT S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA V – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos y transacciones con partes vinculadas con la cual la Compañía realizó transacciones son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2013	2012
<b>Dimecrons S.A. (1)</b>		
Saldos por cobrar - Financiamiento de capital de trabajo	124.949	123.807
<b>Carlos Alberto Andrade Puig (2)</b>		
Saldos por pagar - Financiamiento de capital de trabajo	1.078.702	1.223.208

(1) Compañía relacionada y vinculada por parentesco.

(2) Compañía relacionada y vinculada por accionistas comunes.

De requerirlo el Servicio de Rentas Internas, la Compañía debe realizar un Estudio Integral de Precios de Transferencia, con el propósito de comprobar la correspondencia con el principio de plena competencia en las transacciones efectuadas con sus partes vinculadas.

#### NOTA W – EVENTO SUBSECUENTE:

En diciembre del 2013, la Superintendencia de Compañías expidió el reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias que realizan actividades de promoción, construcción, comercialización u otras relacionadas; y que reciben dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de viviendas y edificaciones, el Reglamento, que consta en la Resolución SC.DSC.G.13.2013 publicada en el Registro Oficial 146 del 18 de diciembre del 2013, es de cumplimiento obligatorio y establece que las empresas deben ser propietarias del terreno en el cual desarrollará el proyecto y cumplir los plazos establecidos, así como suscribir las escrituras públicas de promesa de compraventa.

Adicionalmente, las compañías que para el desarrollo de proyectos requieran recursos provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias deberán constituir un encargo fiduciario, manejado por una administradora de fondos y fideicomisos, el cual será entregado a su constituyente o fideicomitente solo cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto respectivo, caso contrario se procederá a restituir el dinero a los clientes.

Adicionalmente, el Reglamento establece que las empresas tienen prohibido ofrecer al público la realización de proyectos que no sean de su propiedad, invitarlo a participar en planes inmobiliarios que no cuenten con la autorización correspondiente.