

Estados Financieros y Anexos
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del
2013

Contador Público Lic.º 4642
Economista Lic.º 401
Auditor Externo Lic.º SC-RNAE 231.

©2006 by John Wiley & Sons, Inc.
Published by John Wiley & Sons, Inc.
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from John Wiley & Sons, Inc.

CONTENIDO

CAPITULO 1

<i>Informe y opinión de los Auditores Independientes.....</i>	<i>1-2</i>
<i>Balance General.....</i>	<i>3-4</i>
<i>Estado de Perdida y Ganancia.....</i>	<i>5</i>
<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>6</i>
<i>Estado de Cambio de Evolución del Patrimonio</i>	<i>7</i>

CAPITULO 2

<i>Información General.....</i>	<i>8-12</i>
---------------------------------	-------------

CAPITULO 3

<i>Nota a los Estado Financiero.....</i>	<i>13-21</i>
--	--------------

CAPITULO 4

<i>Comentario.....</i>	<i>22</i>
------------------------	-----------

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de

INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE "INMOLE" C.A.

Guayaquil, 30 de Junio del 2014

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y, con fecha 30 de Junio del 2014, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, así como el resumen de políticas contable significativas y otras nota explicativa.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.

2. La gerencia de la empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con norma contable establecida por la Superintendencia de Compañía y por el Servicio de Rentas Internas. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no esté afectados por distorsiones significativas, sea está causada por fraude o error, mediante la selección y aplicación de política contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con la circunstancias. La empresa aplico las norma internacionales de contabilidad (NIC), y las normas Internacionales de información financiera (NIIF) para las PYMES.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacional de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros de **INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.** Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base para nuestra opinión.

Dirección: Cdla. Alborada 6ta. Etapa Manzana # 668 villa 4-5

Teléfono # 2920737- 2920026

E-mail: carriel1@gye.satnet.net

Guayaquil- Ecuador

OPINIÓN.

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presenta razonablemente la situación financiera de la empresa. **INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.**, al 31 de Diciembre del 2013 y los resultados de sus operaciones, la variaciones de su capital contable, y los cambio de su situación financiera y el flujo en efectivo, por el año terminado en esa fecha de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas internacionales de contabilidad (NIC)

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

5. Nuestra opinión de los cumplimientos de las obligaciones tributaria que tiene la empresa **INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.** como agente de retención y percepción, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2013 se emite por separado, con los comentarios en el informe de Recomendaciones sobre Aspecto Tributarios.

ÉNFASIS

6. La empresa de dedica a construcciones de inmuebles para comercializarla en el año 2014 y 2015, durante el proceso económico se aplicó la NIC-11 y el artículos N° 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno, hasta que se realice la ventas. I


ECON. RAMÓN CARRIEL F. CPA.
AUDITOR EXTERNO N° SC-RNAE-231
Guayaquil-Ecuador

Dirección: Cdla. Alborada 6ta. Etapa Manzana # 668 villa 4-5

Teléfono # 2920737- 2920026

E-mail: carriel1@gye.satnet.net

Guayaquil- Ecuador

INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE " INMOLE" C.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (expresado dólares americano)

ACTIVO		2.012	2013
ACTIVO CORRIENTE	Nota		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4.1	55.064	59.613
Cuentas por Cobrar no Relacionadas	4.2	294.941	279.412
Otras Cuentas por Cobrar Relacionada	4.3		3.201
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionada	4.4	5.505	73.108
Crédito Tributario (Impto a la Renta)	4.5	4.255	8.805
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		359.766	424.139
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmuebles	4.6	130.786	131.394
Muebles y Enseres	4.7	998	2.468
Maquinarias y Equipos		7.479	7.479
Equipos de Computación		535	3.059
(-)Depreciación Acumulada		-3.259	-4.568
Terrenos	4,8	529.519	728.111
Obra en Proceso	4.9	478.732	1.245.398
TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE		1.144.789	2.113.340
TOTAL DEL ACTIVO		1.504.555	2.537.479

Ver notas explicativas anexas a los estados financieros


Ing. Erwin Velasco
Presidente


CPA. Henry Apolo C.
Contador – Reg. 7806

INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE " INMOLE" C.A.

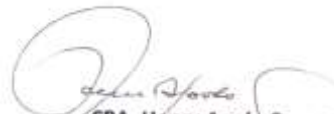
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado dólares americano)

PASIVO		2.012	2013
PASIVO CORRIENTE	Nota		
Ctas. Por Pagar no Relacionadas L.	4.10	72.143	20.031
Anticipos de Clientes	4.11	291.023	773.655
Obligaciones Con Instituciones Financieras	4.12		500.000
Obligaciones IESS	4.13	1.543	4.509
Obligaciones Tributaria	4.14	28.393	2.463
Obligaciones con Empleados	4.15	11.061	6.403
TOTAL PASIVO CORRIENTE		404.163	1.307.060
PASIVO NO CORRIENTE			
Ctas. Dctos por Pagar Accionistas a Largo Plazo	4.16	922.129	1.053.156
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		922.129	1.053.156
TOTAL DEL PASIVO		1.326.292	
PATRIMONIO	4.17		
Capital Social		10.000	10.000
Aporte Futuras Capitalizaciones		1.000	
Reserva Legal		4.925	4.925
Otras Reservas		10.431	10.431
Utilidad Años Anteriores		10.436	26.847
Resultado Acumulado por Adop. Primera vez NIIF		125.060	125.060
Utilidad del Ejercicio		16.412	-
TOTAL DEL PATRIMONIO		178.263	177.263
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.504.555	2.537.479

Ver notas explicativas anexas a los estados financieros


Ing. Erwin Velasco
Presidente

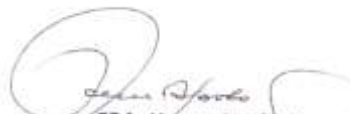

CPA. Henry Apolo C.
Contador – Reg. 7806

INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE " INMOLE" C.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado dólares americano)

	2012	2013
INGRESOS		
Ventas con el 12%	619.810	-
(-) Costo de Ventas	491.773	
UTILIDAD BRUTA	128.037	
 GASTOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos	98.395	
TOTAL DE GASTOS	98.395	
UTILIDAD EN OPERACIÓN	29.642	
15% PARTICIPACIÓN DE EMPLEADOS	4.446	
MAS GASTOS NO DEDUCIBLE	5.067	
23 % IMPUESTOS A LA RENTA	6.960	
RESERVA LEGAL	1.824	
UTILIDAD EN PRESENTE EJERCICIO	16.412	-

Ver notas explicativas anexas a los estados financieros


 Ing. Erwin Velasco
 Presidente

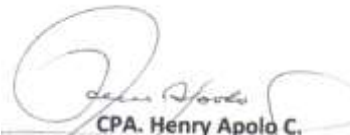

 CPA. Henry Apolo C.
 Contador – Reg. 7806

INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE "INMOLE" C.A.
ESTADO DE CAMBIO POSICIÓN PATRIMONIAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado dólares americano)

CONCEPTO	CAPITAL PAGADO	APORTE ACCIONITA	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD EJER. ANTERIOR	RESUL. ACUM. POR PRIM. VEZ NIIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2012	10.000	1.000	4.925	135.491	10.436		16.412	178.263
Cambio :		-1.000		-125.060	16.412		-16.412	
Resul. Acum. Por Adop. vez NIIF						125.060		
Utilidad 31 de Diciembre 2013								
Saldo 31 de Diciembre 2013	10.000	-	4.925	10.431	26.848	125.060	-0	177.263

Ver notas explicativas anexas a los estados financieros


Ing. Erwin Velasco
Presidente

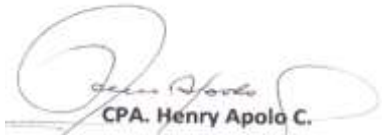

CPA. Henry Apolo C.
Contador – Reg. 7806

INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE "INMOLE" C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado dólares americano)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	2013
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-64.674
EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	-64.674
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES INVERSION	
Propiedades, Plantas y Equipos	-3.293
Obra en Proceso	-960.410
EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES INVERSION	-963.703
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Aumento del Pasivos de LargoPlazo	131.027
Aumento de Pasivo	902.899
Disminución del Patrimonio	-1.000
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE FINANCIAMIENTO	1.032.926
INCREMENTO NETO DE CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA	4.549
CAJA Y EQUIVALENTE AL PRINCIPIO DEL AÑO	55.064
CAJA Y EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO	59.613

Ver notas explicativas anexas a los estados financieros


Ing. Erwin Velasco
Presidente


CPA. Henry Apolo C.
Contador – Reg. 7806

**INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE
INMOLE C.A.**

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

POR EL AÑO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

(Expresado en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL.

LA EMPRESA INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A., se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 7 de Septiembre de 1979, ante el Notario Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de Garcia; ha sido aprobada por la Superintendencia de Compañía mediante Resolución N° 10862 del 6 de Diciembre 1979 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil con el N° 1019 del 20 Febrero 1980 con el Registro Único de Contribuyente N° 0990440840001. Ubicada en Km.16 Vía a la Costa. Con fecha 28 de Julio de 2009 en la Notaria Vigésimo Cuarta del Cantón Guayaquil antes el Notario Dr. J. Antonio Haz Quevedo se hace aumento de capital y reforma de estatutos sociales de la Compañía. Con fecha 6 de Octubre del 2009 con la Resolución SC-IJ-DJC-G-09005848, dictada el 24 de Septiembre del 2009 por el Subdirector Jurídico de Compañía de la Intendencia de Guayaquil Ab. Juan Antonio Brando Álvarez quedo inscrita el aumento de capital y las respectiva reforma de estatutos.

La Compañía tiene el objeto social es dedicarse al arrendamiento de bienes inmuebles, construcción de edificios, vivienda en general, urbanizaciones, condominios, venta al por mayor y menor de materiales y equipos para la construcción, elaboraciones de proyectos de desarrollo urbano y rural y actividades de fiscalización de obras civiles.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES ADOPTADAS POR LA EMPRESA

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), indicada en la Resolución N° 08.G.DSC.010 de 20 de Noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañía estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujeto a su control y vigilancia de la misma se establece que se aplicarán a partir del 1 de Enero del 2010, 2011, 2012 y el período de transición para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se establece como el año 2009, 2010, y 2011, por lo cual como parte del mismo proceso, se debe elaborar en forma obligatoria un cronograma de implantación de las norma (NIIF) hasta Marzo del 2009, 2010, 2011, 2012, el cual deberá ser aprobado por la Junta General de Accionista.

La compañía tiene la obligatoriedad de aplicar las NIIF a partir del 1 de Enero del 2012 siendo el 2011 el año de transición. También se ha aplicado las disposiciones legales prescritas o permitida por el Servicio de Rentas Interna.

3. OPERACIONES.

*Los estados financieros adjuntos han sido preparados como negocios en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Están presentados en unidades monetarias de dólares americanos. El objetivo de los estados financieros de una pequeña o mediana entidad es proporcionar información sobre la **situación financiera**, el **rendimiento** y los **flujos de efectivo y el estado de cambio en el patrimonio** de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de la información.*

Los estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia: dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos confiados.

3.1 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes, se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociadas con la venta cobrada por cuenta del gobierno del país.

3.2 COSTOS POR PRÉSTAMOS

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

3.3 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes.

3.4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

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 de línea. En la depreciación de las propiedades, planta y equipos se utilizar porcentaje, autorizar por el Servicio de Rentas Interna.

Si existe algún indicio de que ha producido un cambio significativo en la 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.

<i>Inmuebles (excepto terrenos</i>	<i>5% anual</i>
<i>Instalación, maquinarias, equipos y muebles</i>	<i>10% anual</i>
<i>Vehículos, equipos de transporte y equipos camineros móvil</i>	<i>20% anual</i>
<i>Equipos de cómputo y software</i>	<i>33%</i>

3.5 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimados y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultado.

De la misma forma similar se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios.

Si una partida de inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de determinación y venta y se reconocen inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

3.6 INVENTARIOS

Los inventarios se expresan al costo y el precio de venta menos los costos de terminación para la venta cuando el producto está deteriorado. El costo se calcula aplicado el método promedio que permito nuestra leyes fiscales.

3.7 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

La mayoría de las ventas se realizar con condiciones de crédito normales y los importe de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales se dan mismo tratamiento. Si es de otra moneda extranjera se aplica la tasa de cambio vigente. La ganancia o la perdida se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

3.8 SOBREGIROS Y PRÉSTAMOS BANCARIOS

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

3.9 RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumento de capital.

3.10 PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL

El Código de Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. El código también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio.

3.11 PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

La compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio, en que se devenga el 15% de participación de los empleados en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo del país.

3.12 IMPUESTOS LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante una tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables del ejercicio y cargadas al resultado del año. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta será del 23% en 2012 y 22% en el año 2013. También la empresa puede hacer reinversiones por el sujeto pasivo hasta 31 de Diciembre del año siguientes.

3.13 CUENTAS POR COBRAR

El art.10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, determina “Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en

dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total." Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales de acuerdo al mercado y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

3.14 PARTES RELACIONADAS

Para efectos tributarios se consideraran partes relacionada a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente, en la dirección, administrativa, control o capital de estas.

3.15 INGRESOS DE LAS EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN

Las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa.

Cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de obra terminada y el sistema de porcentaje de terminación, pero adoptado un sistema no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.

De acuerdo a NIC N° 11 indica que la norma en su actualización solo permite el uso del método de avance de obra, es decir que cuando hay cobros como anticipos de clientes o adelantos para la construcción estos deben acumularse en el pasivo y los costos generados en la construcción deben contabilizarse en el activo, una vez que se llega al cierre del fin de año se deberá estimar con suficiente fiabilidad el avance de obra y reconocer estos ingresos y costos para el estado de resultados.

3.16 LAS DIFERENCIAS TEMPORARIAS NIC N°12

Son las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo en el estado de situación financiera y su base fiscal. Las diferencias temporarias pueden ser:

- Diferencias temporarias imponible, que son aquellas diferencias temporarias que da lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia o pérdida fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.*
- Diferencias temporarias deducibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades que son deducibles al determinar la ganancia o pérdida fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.*

4. NOTAS EXPLICATIVAS

4.1 CAJA – BANCOS

Estos valores fueron confirmados con las conciliaciones bancarias y cuadrado con el estado de flujo de efectivo como podrán observar.

CAJA-BANCOS		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2.012	2013
Caja	282	82
Banco Internacional		1.000
Banco Produbanco	54.782	58.531
TOTAL	55.064	59.613

4.2 CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA.

Son los valores que los clientes adeudan a la empresa por la compra efectuada durante el presente periodo. No genera ningún interés. La cuentas por cobrar no se ha hecho ninguna provisión debido que la empresa no ha tenido ingreso.

CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA		
Al 31 de Diciembre del 2013		
	2012	2013
Crieel	279.412	279.412
Ramón Ramirez	500	
Amgrucia S.A.	7.480	
anticpos Proveedores	2.599	
Novacero S.A.	2.749	
Deudores Varios	2.200	
TOTAL	294.941	279.412

4.3 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA

Esta cuentas no se cobra ningún interés y es de corto plazo y se liquida en el ejercicio económico del año 2014.

CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA		
Al 31 de Diciembre del 2013		
	2012	2013
Mariela Velasco		836
Julio Parrales		20
Ing. Humberto Grunauer		100
Arq. Julio Montanel		780
Anticipo Quincena		1.465
TOTAL		3.201

4.4 OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA LOCALES

Son tercera persona que debe a la empresa no genera interés y se liquida en el periodo.

OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA		
Al 31 de Diciembre del 2013		
	2012	2013
Carlos Paredes		27.000
Winer Cedeño		5.947
Cirilo Panchana		12.280
Merolacsa S.A.		18.001
Carriel y Asociados S.A.		1.500
Hugo Cruel		1.322
Cruz Zamora		500
Julio Saad		400
Acero Ecuat. S.A.		4.331
Kiwi		903
Susana Romero		924
Ing. Carlos Yagual	3.210	
Rafael Yagual	2.175	
Martin Franco	120	
TOTAL	5.505	73.108

4.5 CRÉDITO TRIBUTARIO DE LA RENTA

Son los valores que tiene la empresa a su favor, del pago anticipado y la retención en las fuentes. Estos valores se cruzan con los impuestos que se genera al fin de año con resultado que tenga la empresa en la operación del negocio.

CREDITO TRIBUTARIO RENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Credito Impuestos a la Renta	4.255	8.805
TOTAL	4.255	8.805

4.6 INMUEBLES

Son inversiones en inmuebles que ha sido terminado.

INMUEBLE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Edif. Malecon - Almacen	77.812	77.927
Edif. Malecon - Bodega	24.597	24.730
Edif Malecon- Primer Piso	28.376	28.737
TOTAL	130.786	131.394

4.7 ACTIVO FIJO

El activo que tiene la empresa a la fecha indicada se aplicó el porcentaje que indica la Ley del Régimen Tributario y su reglamento. La depreciación se carga a gastos a lo largo de su vida útil estimada, aplicado el método lineal en los porcentajes indicados en cada rubro. F.

ACTIVO FIJO		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Muebles Enseres	998	2.468
Maquinaria y Equipos	7.479	7.479
Equipos de Computación	535	3.059
(-)Depreciación Acumulada	-3.259	-4.568
TOTAL NETO	5.753	8.437

4.8 TERRENOS

Compra de terrenos para futura obra.

TERRENOS		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2.012	2013
Torres del Rio Vicrieelsa	414.551	418.346
Amalfis-Pto. Azul		194.180
Lomas de Urdesa	106.168	106.746
Terrenos Galliolpe	8.800	8.840
TOTAL	529.519	728.111

4.9 OBRA EN PROCESO

La empresa tiene invertido en una obra de construcción está planificado terminar en el año 2014 y vender los departamento y oficina.

OBRA EN PROCESO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Obra en Proceso	478.732	1.245.398
TOTAL	478.732	1.245.398

4.10 CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADO LOCALES

Son valores que la empresa debe a los proveedores locales no genera intereses se liquida durante el ejercicio económico.

CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADO LOCAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Fondo de Garantia	423	
Fernando Cardenas-Inm	29.000	
Fernando Cardenas-Aldora	19.604	
Moderna C. Ltda	3.000	
Evisa S.A.	3.875	3.749
Arq. Pedro Velez	3.750	
Luis Rodriguez	2.886	
Ace Seguro	403	
Seguridad 2000	4.999	
Acreedores Varios	4.203	16.281
TOTAL	72.143	20.031

4.11 ANTICIPOS DE CLIENTES.

Son valores que se liquida durante cuando se entregue la obra y se firme el contrato. No genera intereses para la empresa.

ANTICIPOS DE CLIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Jose A. Feraud	48.500	58.340
David Nahon	215.000	215.000
Mercedes Morales	1.000	30.279
Jose Orellana Rodriguez	7.000	24.870
Katerine Chiluiza G.	2.000	30.510
Insubria S.A	5.000	28.356
Christian Melo	2.000	27.802
Fernando Cardenas		48.604
Klaus Nottbohm C.		116.000
Veronica Salazar		24.000
Dr. Jorge Icaza G.		28.940
Jorge Guaman		34.386
Leontina de Cabanilla		85.000
M. Fernanda Rumbea	10.523	21.569
TOTAL	291.023	773.655

4.12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIÓN FINANCIERA

Son préstamos que la empresa tiene y dinero fue invertido en las obra en proceso. Genera intereses y es de corto plazo.

OBLIG. INSTITUCIÓN. FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Produbanco	-	500.000
TOTAL	-	500.000

4.13 OBLIGACIONES CON SEGURIDAD SOCIAL

Son valores que se liquida todos los meses genera intereses si no se cumple el pago en la fecha indicada.

OBLIGACIONES SEGURIDAD SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Aporte al IESS	1.543	4.485
Prestamos al IESS		23
TOTAL	1.543	4.509

4.14 OBLIGACIONES TRIBUTARIA

Estos valores se liquidan durante el ejercicio económico, como negocios en marcha.

OBLIGACIONES TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Servicio de Renta Interna	28.393	2.463
TOTAL	28.393	2.463

4.15 OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

Son obligaciones que tiene la empresa con los empleados son liquidado durante el ejercicio económico.

OBLIGACIONES CON EMPLEADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Decimo Tercer Sueldos	430	230
Decimo Cuarto Sueldos	2.901	1.413
Multa		296
Jubilación Patronal	2.681	3.770
Desahucio	602	695
Participación de Empleados	4.446	
TOTAL	11.061	6.403

4.16 PASIVO A LARGO PLAZO

Son valores a largo plazo que genera interés.

PASIVO A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		
	2012	2013
Erwin Velasco	922.129	1.053.156
TOTAL	922.129	1.053.156

4.17 PATRIMONIO

La empresa tiene su patrimonio compuesto con el capital social más la reserva legal y utilidades de años anteriores como se puede observar en el desglose.

PATRIMONIO		
	2012	2013
Capital Social	10.000	10.000
Aporte para Futura Capitalización	1.000	
Reserva Legal	4.925	4.925
Otras Reserva	10.430	10.431
Utilidades Años Anteriores	10.436	26.847
Result. Acumul por Primera vez NIIF	125.060	125.060
Utilidades Presente Ejercicio	16.412	
TOTAL	178.263	177.263

5 SITUACIÓN FISCAL

La compañía no sido objeto de revisiones por parte del Servicio de Rentas Internas y la administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serían significativas.

6 EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de la emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dicho estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

7 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron aprobados por los accionistas el 28 de Marzo del 2014 y el informe de auditoría externa .30 de Junio del 2014