

MALEXA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

MALEXA S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en abril 10 de 2001 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 16 de 2001. Su actividad principal actual, es la Compra, Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil, en la cual son sus oficinas.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La empresa no negocia sus acciones en la bolsa de valores de Guayaquil o Quito.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes (NIIF) en su versión traducida al 31 de diciembre del 2011.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como requiere la Sección 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para las Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de MALEXA S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y medianas empresas (Pymes).

2.3 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos; así como inversiones en certificados de depósitos, disponibles a la vista.

2.4 Activos financieros

Todos los activos se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren de la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: mantenidos hasta su vencimiento y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.4.2), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.4.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por el deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.4.3 Baja en cuentas de un activo financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continua reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ITEM</u>	<u>Vida Útil (en años)</u>
Vehículos	5
Maquinarias y equipos	10
Muebles de Oficina y Equipos de oficina	10
Software y Equipos electrónicos	3

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

2.6 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, en caso de existir éste último.

2.6.1 Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.6.2 Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para

todas las diferencias temporarias imponible. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleado las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la desestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen el registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.7.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

2.8 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en la que la compensación sea requerida o permitida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

Cuentas:	Parcial	2013	2012
Caja Chica		200	200
Caja General		150	150
Bco. Guayaquil C.Cte. 264933-0		3,665	20,306
Total		4,015	20,656

Los fondos disponibles no tienen ninguna restricción, ni garantizan ningún pasivo financiero.

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Un resumen de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

Cuentas:	Parcial	2013	2012
Cuentas por Cobrar		949,518	773,646
Alquiler edificios	32,587		
Cesiones de derechos	916,931		
Otras cuentas por cobrar		211,440	151,439
Consuelo Mora Chafra	400		
Reembolso gastos AMAGUA	1,936		
Otras cuentas por Cobrar	8,870		
Anticipos	26,591		
Hermogenes Flores	460		
Préstamos	2,292		
Adrian Santana	665		
Antonio Ley	300		
Prestamos a terceros	1,327		
Esnualsa	272		
Pagos anticipados proveedores	12		
Asomogar	7,290		
Baquerizo & Gonzalez	161,027		
(-) Estimacion para incobrables		-321	-321
Total		1,160,637	924,764

Las Cesiones de derechos fueron entregadas a la Cia. Baquerizo & Gonzales.

Cuentas:	2013	2012
Crédito Tributario de I. Rta.	2,545	8,246
Crédito Tributario de I.V.A.	11,981	16,275
Saldo al final del año	14,526	24,521

6. EXISTENCIAS

El detalle de los inventarios al cierre del 2013 y 2012 es como sigue:

Cuentas:	2013	2012
Inventario	150,476	175,455
Total	150,476	175,455

Este Inventario corresponde a un Terreno ubicado en la Urbanización Mocoli Lote 3A, para proyecto futuro.

7. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

Detalle	Vehiculos	Maquinarias & Equipos	Equipos de computacion y software	Muebles y Enseres	Total
Saldo al 31/12/2012	81,500	642	8,180	6,860	97,182
Depreciación Acumulada 2012	(47,001)	(491)	(6,407)	(3,478)	(57,377)
Saldo al 31/12/2012	34,499	151	1,773	3,382	39,805
Incremento/Disminución 2013	81,500	642	8,180	6,860	97,182
Depreciación Acumulada 2013	(14,138)	(148)	(1,727)	(1,246)	(17,259)
Total Depreciación Acumulada 2013	(61,139)	(638)	(8,135)	(4,724)	(74,637)
Saldo al 31/12/2013	20,361	4	46	2,136	22,546

8. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

Cuentas:	2013	2012
Inversiones a Largo Plazo	581,062	581,062
Total	581,062	581,062

Este corresponde a Derechos Fiduciarios Hogwarts

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

Cuentas:	2013	2012
Cliente Escrituras M.Gardens	500	0
Facturas por pagar	10,424	0
Seguros por Pagar	4,560	0
Varios por pagar	20,854	27,197
Total	36,338	27,197

10. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

Cuentas:	Parcial	2013	2012
Obligaciones Financieras		1,275	4,819
Consumos en diferido	1,275		
Cuentas por Pagar		2,040	13,176
Seguro Social	1,468		
Prestamos Quirografarios	413		
Obligaciones Fiscales	158		
Impuesto a la Renta		0	7,508
Participación Trabajadores		3,563	6,744
Gastos Acumulados		21,286	0
Décimo Tercer Sueldo	5,842		
Décimo Cuarto Sueldo	1,583		
Vacaciones	901		
Prov. Fdo. de Reserva	1,238		
Sueldos Acum. por pagar	11,722		
Anticipo de clientes		230,000	0
Total		258,164	32,247

11. PASIVO NO CORRIENTES

- **Cuentas por pagar a Largo Plazo**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

Cuentas:	2013	2012
Documentos por pagar	903,724	968,442
Cordelia-Thalia Vivar Cortes	624,387	
Salelgi (terrenos Mocoli)	47,674	
Vía Expresa Fid. Mercantil	6,151	
Appleton Managment	119,466	
Area Comercial Portal al Sol	106,046	
Accionistas	567,196	581,062
Total	1,470,919	1,549,504

La cuenta documentos por pagar corresponde Derechos Fiduciarios Hogwarts.

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

12.1 Capital social.- Está constituido por 10000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una.

12.2 Reserva legal.- En el año 2013, la empresa no realizo apropiación de utilidades para la reserva.

12.3 Pagos de dividendos.- Hasta el cierre del año 2013 la empresa no ha repartido dividendos.

12.4 Utilidades retenidas.- un resumen de utilidades retenidas es como sigue:

Cuentas:	2013	2012
Utilidades acumuladas	72,326	42,354
Pérdidas acumuladas	-10,825	-10,825
Resultado del ejercicio	11,263	30,710
Total	72,764	62,239

HECHOS SUBSECUENTES

Posterior al 31 de diciembre del 2013, no se produjeron eventos que en mi opinión pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.