

**Fregor S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012  
junto con el informe de los auditores independientes

**Fregor S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012  
junto con el informe de los auditores independientes**

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio, neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

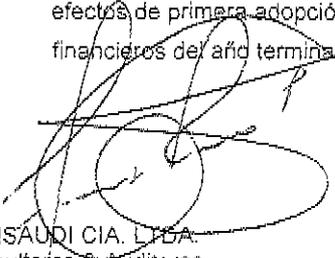
Fregor S.A.

Guayaquil, Abril 30 del 2015.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fregor S.A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación)

- 5 Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.
- 6 La empresa en el período auditado procedió a efectuar la venta de
- 7 En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Fregor S. A.** al 31 de diciembre de 2013, resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 8 Como se menciona en la Nota 5, los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012 corresponden al primer paquete completo de estados financieros que la Compañía ha preparado aplicando Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011 y al 1 de enero de 2011 no auditadas bajo NIIF, las cuales han sido restablecidas siguiendo los procedimientos de NIIF 1. Los efectos de primera adopción de NIIF al 1 de enero de 2011 y del restablecimiento de las cifras de los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2011 se muestran en la Nota 5.



CONSAUDI CIA. LTDA.  
Consultores & Auditores  
SC - RNAE - 2 No. 486

Guayaquil, Abril 30 de 2015.

**Fregor S.A.**

**Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3(f)	-	2,083
Cuentas y documentos por cobrar comerciales, neto	5	-	74,599
Impuestos por cobrar	12 (d)	3,687	13,663
Gastos pagados por Anticipados	6	-	952
<b>Total activo corriente</b>		<b>3,687</b>	<b>91,297</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	7	-	1,282,733
Otros activos		-	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>1,282,733</b>
<b>Total activos</b>		<b>3,687</b>	<b>1,374,030</b>

  
Ing. Alfredo Baquerizo Amador  
Representante Legal

  
Sra. María A. Pidas Aveiga  
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

## Fregor S.A.

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Obligaciones Financieras		854	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	219	13,949
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	-	16,575
Impuestos por pagar	11(d)	1,355	7
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2,428</b>	<b>30,531</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Deuda a largo plazo	10	1,047	1,374,652
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1,047</b>	<b>1,374,652</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3,475</b>	<b>1,405,183</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	14 y 3(i)	800	800
Aportes Socios Futuras Capitalizaciones		247,300	272,300
Resultados Acumulados	15	(304,253)	(141,834)
Resultado del Ejercicio		56,365	(182,419)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>212</b>	<b>(31,153)</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>3,687</b>	<b>1,374,030</b>

  
Ing. Alfredo Bequerizo Amador  
Representante Legal

  
Sra. Maria A. Pitas Aveiga  
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

**Fregor S.A.**

**Estados de resultados integrales**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Ingresos-</b>			
Ventas, Neto		-	35,000
Utilidad en Venta Activos	3(m)	234,465	-
		<u>234,465</u>	<u>35,000</u>
<b>Costo y gastos</b>			
Gastos Generales		(102,781)	(51,262)
Gastos de administración	16	(7,775)	(6,930)
Depreciación y deterioro		(56,080)	(97,014)
Gastos financieros			(35,023)
<b>Total costos y gastos</b>		<u>(166,636)</u>	<u>(190,229)</u>
<b>Resultado antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>67,829</b>	<b>(155,229)</b>
Provisión para participación a trabajadores		-	-
<b>Resultado antes de provisión para impuesto a la renta</b>		<b>67,829</b>	<b>(155,229)</b>
Provisión para impuesto a la renta	12 (e) y 3(j)	(11,464)	(7,190)
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<b>56,365</b>	<b>(162,419)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>		<b>56,365</b>	<b>(162,419)</b>

  
Ing. Alfredo Baquerizo Amador  
Representante Legal

  
Sra. María A. Pidas Aveiga  
Contadora

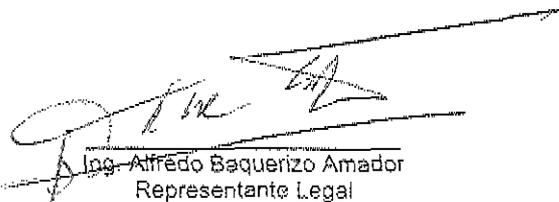
**Fregor S.A.**

**Estados de cambios en el patrimonio neto**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Utilidades acumuladas</u>					<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Aportes Futura Capitalizac</u>	<u>Ajustes de primera adopción</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	
<b>Saldos al 1 de Enero del 2011</b>	800	139,360	-	44,769	(16,180)	168,749
<b>Mas (menos):</b>						
<u>Ajustes de primera adopción:</u>						
Activo Diferido que no cumple la definición de Activo	-	-	(11,358)	-	-	(11,358)
Corrección errores periodos anteriores	-	132,940	(132,940)	-	-	-
Traspaso a utilidades			-	(16,180)	16,180	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	(26,125)	(26,125)
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2011</b>	<u>800</u>	<u>272,300</u>	<u>(144,298)</u>	<u>28,589</u>	<u>(26,125)</u>	<u>131,266</u>
<b>Mas (menos):</b>						
Traspaso a utilidades	-	-	-	26,125	(26,125)	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	(162,419)	(162,419)
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2012</b>	<u>800</u>	<u>272,300</u>	<u>(144,298)</u>	<u>2,464</u>	<u>(162,419)</u>	<u>(31,153)</u>
<b>Mas (menos):</b>						
Aportes futuras capitalizaciones	-	(25,000)	-			(25,000)
Traspaso a utilidades	-	-	-	162,419	(162,419)	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	56,365	56,365
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2013</b>	<u>800</u>	<u>247,300</u>	<u>(144,298)</u>	<u>2,464</u>	<u>56,365</u>	<u>212</u>

  
 Ing. Alfredo Baquerizo Amador  
 Representante Legal

  
 Srta. María A. Piuas Aveiga  
 Contadora

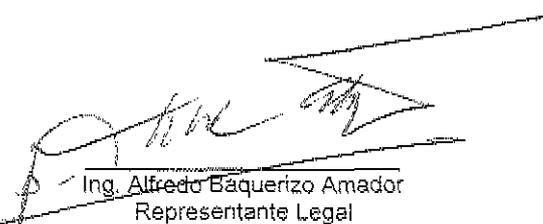
## Fregor S.A.

### Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad (Pérdida) Neta	56,365	(162,419)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto</b>		
Depreciación	56,080	97,014
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>		
Disminución (Aumento) de Cuentas por cobrar comerciales	74,599	1
Disminución (Aumento) de Impuestos por cobrar	9,976	42,050
Aumento (Disminución) de Gastos pagados por anticipado	952	728
(Disminución) de Otros Activos	-	11,357
(Aumento) de Acreedores Comerciales y otras cuentas por Pagar	(13,730)	(1,060)
Cuentas por pagar partes Relacionadas	(16,575)	-
(Disminución) de Impuestos por pagar	1,438	(627)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>169,015</u>	<u>(12,957)</u>
<b>Flujo de Efectivo en actividades de inversión</b>		
Propiedad Planta y equipo	1,226,653	(1,060)
<b>Efectivo Neto utilizado en actividades de Inversión</b>	<u>1,226,653</u>	<u>(1,060)</u>
<b>Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento</b>		
Fondos obtenidos Obligaciones Financieras CP	854	-
Fondos cancelados a accionistas	(25,000)	-
Fondos obtenidos Obligaciones Largo Plazo	(1,373,605)	-
<b>Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento</b>	<u>(1,397,751)</u>	<u>-</u>
<b>Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo</b>		
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:	(2,083)	2,051
Saldo al inicio del año	2,083	32
<b>Saldo al final del año</b>	<u>-</u>	<u>2,083</u>

  
Ing. Alfredo Baquerizo Amador  
Representante Legal

  
Srta. María A. Pías Aveiga  
Contadora

## **Fregor S.A.**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresadas en Dólares de E.U.A.

#### **1. Operaciones**

Fregor S. A. (la Compañía) se constituyó el 19 de Septiembre del 2001 y aprobada mediante Resolución No. 01-G-IJ-0009811, dictada por la subdirectora jurídico de compañías de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, el 24 de octubre del 2001.

La empresa tiene por objeto como actividad principal dedicarse a la compra venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles; a la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios, residenciales, condominios, centros comerciales, carreteras, aeropuertos, galpones, e instalaciones industriales, etc.

La Compañía se encuentra domiciliada en Ciudadela Los Ceibos Avenida del Bombero, Edificio Piazza Los Ceibos, Guayaquil - Ecuador.

Los estados financieros de Fregor S. A., para el período terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de Marzo de 2014.

#### **2. Bases de presentación**

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

##### **Responsabilidad de la información**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

##### **Base de medición**

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los

flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2013.

### 3, Políticas Contables

(a) **Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.**

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) **Instalaciones, mobiliario y equipo-**

Las partidas de Instalaciones, mobiliario y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

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:

	<b>Tasas de Depreciación</b>
Edificios	<u>5%</u>

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

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(c) **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas 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.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida 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 revierte 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 determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

**(d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

**(i) Cuentas por cobrar clientes.**

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. 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.

**(ii) Cuentas por cobrar tributarias.**

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

**(e) Gastos Anticipados**

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

**(f) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

**(g) Acreedores comerciales**

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(h) **Gastos por préstamos**

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(i) **Sobregiros y préstamos bancarios**

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 380 días, así como sus intereses devengados. 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**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado 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 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 durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(j) **Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. 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 (conocidas como diferencias temporarias).

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

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos 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 hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

**(k) 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.

**(l) Capital social**

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

**(m) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

✓ Ingresos operacionales por Arrendamiento de Instalaciones: Corresponde a alquiler de instalaciones de la entidad, las ventas son reconocidas al momento de su facturación y cobro respectivo. Los valores percibidos mensualmente se encuentran estipulados mediante contratos de arrendamientos de sus bienes inmuebles, determinando efectivamente que los beneficios económicos obtenidos de los arriendos fluyan a la empresa, siendo su ingreso medido certeramente. Los ingresos por arriendo son reconocidos al momento de la firma respectiva de los contratos de arrendamientos.

**(n) Gastos**

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

**(o) Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

**(p) Baja en cuentas**

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

**(q) Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

**4. Estimaciones y Criterios Contables.**

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

**(a) Vida útil de Instalaciones, Mobiliario y Equipos.**

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Instalaciones, mobiliario y equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Instalaciones, mobiliario y equipos; se considera la siguiente vida útil expresada en número de años:

	<b>Tiempo (años)</b>
Edificios	<u>20</u>

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

**5. Cuentas y documentos por cobrar comerciales**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bolivar Compañía de Seguros (a)	-	74,599
	<u>-</u>	<u>74,599</u>

(a) Corresponden a valores cancelados, originados por contratos de arriendos de oficinas ubicadas en el Edificio Empresarial las Cámaras.

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 días promedio.

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

**6 Gastos pagados por Anticipado**

Al 31 de diciembre de 2012, los gastos pagados por Anticipado corresponden a una póliza multirisgo industrial contratada en Julio del 2012, con Seguros Bolivar Compañías de Seguros. Al periodo 2014 no presenta saldos.

**7. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto.**

Con fecha Abril 24 del 2013, ante Notario Vigésimo Tercero, Sr. Mario Baquerizo González, se procede la cancelación de hipoteca abierta que otorga el Fideicomiso mercantil Banco del Pacifico SA 001- BCE, a favor de la empresa FREGOR S.A., celebrando la compra venta que otorga la empresa FREGOR S.A. a favor de la empresa EXPODELTA S.A., mediante factura 001-001-227, obteniendo una utilidad por USD\$ 234,465.26

Las instalaciones, mobiliario y equipo vendidos a la empresa EXPODELTA S.A. comprenden lo siguiente:

Piso 11 oficinas No. 1101 – 1102 – 1103,

Piso 12 oficinas No. 1201 – 1202 – 1203 y 204

Subsuelo 1 parqueos No. 17 al 25 y del No. 35 – 38 al 50

**8 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo de clientes	-	12,500
Bolivar Compañía de Seguros	-	1,449
Proveedores Varios	219	-
	<u>219</u>	<u>13,949</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días en promedio.

**9. Accionistas y compañías relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos por pagar con partes relacionadas se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Por pagar:</b>		
Maitza S.A. (a)	-	16,575
Constructora Conalba S.A.	-	-
	<u>-</u>	<u>16,575</u>

(a) Corresponde a valores aportados por la accionista bajo concepto de préstamo, obligación con tasa 0% de interés.

**10. Deuda largo plazo**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos por deuda largo plazo por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Banco del Pacifico 001-BCE	<u>1,047</u>	<u>1,374,652</u>

Corresponde al saldo por la adquisición de los bienes inmuebles, mediante la celebración de escritura pública de protocolización del acta de subasta de bienes inmuebles señalada por la Junta de Remates del Banco Central del Ecuador, sucursal mayor Guayaquil, realizado en base al Reglamento para la enajenación de bienes inmuebles recibidos en dación de pago por el Banco Central del Ecuador, dictado por su directorio mediante Resolución No. DBCE -185-EBDP de Enero 24 del 2006. Operación realizada por cuantía indeterminada a favor del Fideicomiso Mercantil Banco Pacifico S.A. 001-BCE.

Mediante subasta se efectuó la compra de las oficinas y parqueos ubicados en Edificio Las Cámaras.

Pagarés de Febrero 23 del 2006:

1. USD \$ 233.522,58, con vencimientos sucesivos e intereses reajustables por periodos iguales y sucesivos de 180 días aplicando en cada periodo de reajuste la tasa activa referencial con un margen de menos 2 puntos y publicada por el Banco Central del Ecuador, cuyo margen será constante, con tasa de interés inicial del 6.76% anual, con 12 meses de gracia, a un plazo de 180 meses y vencimiento en Diciembre 6 del 2020.
2. USD \$ 270.121,19, con vencimientos sucesivos e intereses reajustables por periodos iguales y sucesivos de 180 días aplicando en cada periodo de reajuste la tasa activa referencial con un margen de menos 2 puntos y publicada por el Banco Central del Ecuador, cuyo margen será constante, con tasa de interés inicial del 6.76% anual, con 12 meses de gracia, a un plazo de 180 meses y vencimiento en Diciembre 6 del 2020.
3. USD \$ 269.001,48, con vencimientos sucesivos e intereses reajustables por periodos iguales y sucesivos de 180 días aplicando en cada periodo de reajuste la tasa activa referencial con un margen de menos 2 puntos y publicada por el Banco Central del Ecuador, cuyo margen será constante, con tasa de interés inicial del 6.76% anual, con 12 meses de gracia, a un plazo de 180 meses y vencimiento en Diciembre 6 del 2020.
4. USD \$ 194.745,62, con vencimientos sucesivos e intereses reajustables por periodos iguales y sucesivos de 180 días aplicando en cada periodo de reajuste la tasa activa referencial con un margen de menos 2 puntos y publicada por el Banco Central del Ecuador, cuyo margen será constante, con tasa de interés inicial del 6.76% anual, con 12 meses de gracia, a un plazo de 180 meses y vencimiento en Diciembre 6 del 2020.
5. USD \$ 289.262,79, con vencimientos sucesivos e intereses reajustables por periodos iguales y sucesivos de 180 días aplicando en cada periodo de reajuste la tasa activa referencial con un margen de menos 2 puntos y publicada por el Banco Central del Ecuador, cuyo margen será constante, con tasa de interés inicial del 6.76% anual, con 12 meses de gracia, a un plazo de 180 meses y vencimiento en Diciembre 6 del 2020.
6. USD \$ 282.358,86, con vencimientos sucesivos e intereses reajustables por periodos iguales y sucesivos de 180 días aplicando en cada periodo de reajuste la tasa activa referencial con un margen de menos 2 puntos y publicada por el Banco Central del Ecuador, cuyo margen será constante, con tasa de interés inicial del 6.76% anual, con 12 meses de gracia, a un plazo de 180 meses y vencimiento en Diciembre 6 del 2020.
7. USD \$ 207.228,10, con vencimientos sucesivos e intereses reajustables por periodos iguales y sucesivos de 180 días aplicando en cada periodo de reajuste la tasa activa referencial con un margen de menos 2 puntos y publicada por el Banco Central del Ecuador, cuyo margen será constante, con tasa de interés inicial del 6.76% anual, con 12 meses de gracia, a un plazo de 180 meses y vencimiento en Diciembre 6 del 2020.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, se pagaron de intereses los montos de US\$ 35,023, US\$103,746 y US\$ 92,636 respectivamente.

## 11, Impuestos

### (a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

### (b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2013 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2012, la tarifa fue del 23%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2013 en adelante	22%
----------------------	-----

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

### (c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta.

Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) **Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-**

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Por cobrar:</b>		
Retenciones en la fuente Renta	3,075	13,392
Impuesto al Valor Agregado	612	271
	<u>3,687</u>	<u>13,663</u>
<b>Por pagar:</b>		
Retenciones en la fuente Renta	1,355	7
	<u>1,355</u>	<u>7</u>

(e) **Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2013 y de 2012 se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto corriente	11,464	7,190
Impuesto diferido	-	-
	<u>11,464</u>	<u>7,190</u>

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 22% y 23% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Resultado contable antes del impuesto a la renta</b>	67,829	(155,229)
<b>Mas (menos):</b>		
Gastos no deducibles, neto	1,651	49,315
Amortización perdidas	(17,370)	-
<b>Resultado gravable</b>	52,110	(105,914)
Anticipo de impuesto a la renta	6,503	7,190
<b>Impuesto a la renta registrado</b>	<u>11,464</u>	<u>7,190</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	11,464	7,190
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente períodos anteriores	(11,837)	(17,781)
Anticipo Renta cancelado	(5,503)	-
Anticipo Renta pendiente de pago	<u>2,800</u>	<u>(2,800)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(3,075)</u>	<u>(13,391)</u>

### 13. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2012, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

**(a) Cálculo del impuesto a la renta-**

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

**(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

**(c) Impuestos Ambientales-**

Se crea el impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

**(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

**14. Capital social**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el capital social de la compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

**15. Resultados Acumulados**

**Ajustes de primera adopción-**

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

**16. Gastos de administración**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de administración y generales se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios de Asesoría	3,829	3,900
Seguros y Reaseguros	3,785	2,997
Otros	161	33
	<u>7,775</u>	<u>6,930</u>

**17. Eventos subsecuentes**

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.