

Servinmobiliaria 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

Estado de resultados

Estado de patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Servinmobiliaria S. A.

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

Informe de los auditores independientes

Servinmobiliaria 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 (continuación)

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

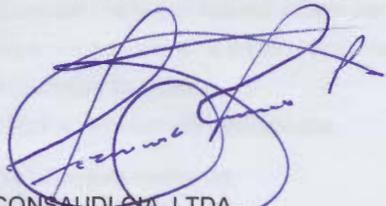
Servinmobiliaria S.A.:

Guayaquil, Junio 27 del 2014.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Servinmobiliaria S.A.** (una compañía 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.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Informe de los auditores independientes (continuación)

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Servinmobiliaria S.A.** al 31 de diciembre de 2013, y los 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).



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

Guayaquil, Junio 27 del 2014.

Servinmobiliaria S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	155,091	34,048
Cuentas y documentos por cobrar comerciales, neto		-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	111,877	6,900
Impuestos por cobrar	11(d) y 3(j)	22,975	20,683
Gastos pagados por Anticipados		150,687	371,240
Total activo corriente		440,630	432,871
Activo no corriente:			
Propiedades de Inversión, neto	6	801,655	1,001,468
Maquinarias y equipos, neto	7	47,754	38,735
Total activo no corriente		849,409	1,040,203
Total activos		1,290,039	1,473,074

Julio Beccaglia Parra
Vicepresidente

Ing. Com Jorge Frías Bayas
Contador

Servinmobiliaria S.A.

Estado de situación financiera

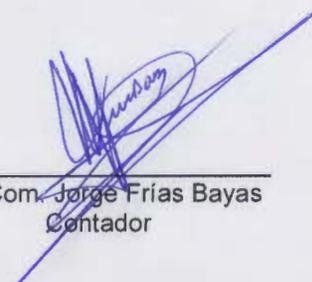
Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	73,640	333,915
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	185,440	-
Pasivos acumulados	10	73,142	16,052
Impuestos por pagar	11(d) y 3(j)	26,267	20,943
Total pasivo corriente		<u>358,489</u>	<u>370,910</u>
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	9	-	349,627
Total pasivo no corriente		<u>-</u>	<u>349,627</u>
Total pasivos		<u>358,489</u>	<u>720,537</u>
Patrimonio neto:			
Capital social	12	10,000	800
Aumento de capital en tramite		-	9,200
Reservas	13	23,992	16,988
Utilidades acumuladas	14	897,558	725,549
Total patrimonio neto		<u>931,550</u>	<u>752,537</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>1,290,039</u>	<u>1,473,074</u>



Julio Beccaglia Parra
Vicepresidente



Ing. Com. Jorge Frías Bayas
Contador

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

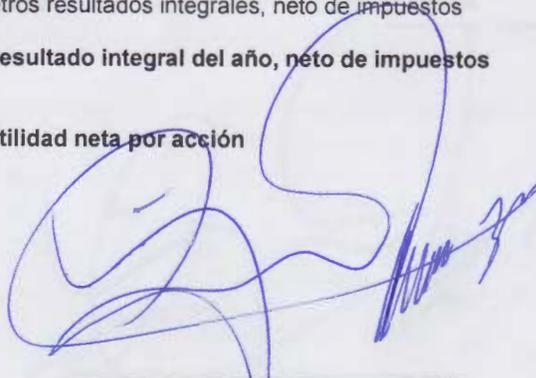
Servinmobiliaria S.A.

Estados de resultados integrales

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

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Ingresos-			
Utilidad en venta de edificios		350,853	-
Arriendos de vivienda	3 (n)	180,760	62,099
Arriendos comerciales	3 (n)	94,659	183,260
		<u>626,272</u>	<u>245,359</u>
Costo y gastos			
Gastos de administración	15	(82,362)	(81,197)
Depreciación	6 y 7	(56,297)	(57,151)
Total costos y gastos		<u>(138,659)</u>	<u>(138,348)</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		487,613	107,011
Provisión para participación a trabajadores	3 (k)	(73,142)	(16,052)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		414,471	90,959
Provisión para impuesto a la renta	11 (e) y 3(j)	(25,574)	(20,921)
Utilidad neta		<u>388,897</u>	<u>70,038</u>
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>388,897</u>	<u>70,038</u>
Utilidad neta por acción		<u>38.89</u>	<u>87.55</u>


Julio Becdaglia Parra
Vicepresidente


Ing. Com. Jorge Frías Bayas
Contador

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

Servinmobiliaria 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.

	Utilidades acumuladas						Total
	Capital social	Aumento de capital en tramite	Reserva legal	Ajuste de primera adopción	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	800	-	6,367	508,667	52,285	106,207	674,326
Mas (menos):							
Apropiación de reserva legal	-	-	10,621	-	-	(10,621)	-
Resultados Acumulados	-	-	-	-	95,586	(95,586)	-
Retención en la Fuente para pago de dividendos	-	-	-	-	(1,027)	-	(1,027)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	70,038	70,038
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	800	9,200	16,988	508,667	146,844	70,038	752,537
Mas (menos):							
Apropiación de reserva legal	-	-	7,004	-	-	(7,004)	-
Aumento de capital	9,200	(9,200)	-	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	-	63,034	(63,034)	-
Dividendos por Pagar	-	-	-	-	(209,884)	-	(209,884)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	388,897	388,897
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	10,000	-	23,992	508,667	(6)	388,897	931,550



Julio Becdaglia Parra
Vicepresidente



Ing. Com. Jorge Frías Bayas
Contador

Servinmobiliaria 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>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	414,471	90,959
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Depreciación	56,297	57,151
Utilidad en venta de activo fijo	(350,853)	-
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) en cuentas por cobrar relacionadas	(104,977)	-
(Aumento) disminución en impuestos por cobrar	(2,292)	8,781
Disminución (aumento) de gastos pagados por anticipado	220,553	(311,534)
(Disminución) aumento de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(260,275)	90,546
Aumento de (disminución) en pasivos acumulados	57,090	(8,609)
Aumento de Impuestos por pagar	671	22
	<u>30,685</u>	<u>(72,684)</u>
Impuesto a la renta pagado	(20,921)	(33,539)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>9,764</u>	<u>(106,223)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a Maquinarias, mobiliario y equipos	(14,650)	(9,253)
Venta de Edificios	500,000	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>9,764</u>	<u>(106,223)</u>
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Pago y fondos obtenidos de préstamos de accionistas	(349,627)	132,164
Pago de dividendos	(24,444)	(1,027)
Aumento de capital en efectivo	-	2,300
Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento	<u>(374,071)</u>	<u>133,437</u>
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo		
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:	121,043	17,961
Saldo al inicio del año	34,048	16,087
Saldo al final del año	<u>155,091</u>	<u>34,048</u>

Julio Beccaglia Parra
Vicepresidente

Ing. Com. Jorge Frías Bayas
Contador

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

Servinmobiliaria 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

Servinmobiliaria S.A. fue constituida el 20 de Diciembre del 2001, en la Notaria Vigésima Primera del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. 02-G-I-J-0000980, con fecha Febrero 15 del 2002.

La Compañía tiene por objeto principal la adquisición, enajenación, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de Bienes Inmuebles, urbanos o rústicos, encontrándose en la facultad de realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la Ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Noguchi No. 633 y Huancavilca, Guayas, Guayaquil.

Los estados financieros de Servinmobiliaria S.A. para el período terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 30 de abril 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios que se miden al costo revaluado, 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:

	Tasas de Depreciación
Maquinarias equipos	10%
Muebles y Enseres	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	33.33%
Edificios	5%

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Son cuentas por cobrar generados por la propia empresa, que son clasificados como activos financieros, y son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio.

Los activos financieros a vencimiento se valoran a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo 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.

(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.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(e) Gastos Anticipados

Se registran todos los pagos realizados por concepto de compra de terrenos y edificaciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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 pendientes 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 360 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 periodo sobre el que se informa.

(k) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

(i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La entidad no efectúa provisiones por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, basado en una valoración actuarial integral.

(ii) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(l) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

(m) 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.

(n) 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 arrendamientos: Corresponde los arriendos de bienes inmuebles que maneja a su nombre.

(o) 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.

(p) 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.

(q) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(r) 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 Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas 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 Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

	Tiempo (años)
Edificios	20
Maquinarias equipos	10
Muebles y Enseres	10
Instalaciones	10
Equipos de computación	3

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

5, Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se desglosa como sigue:

	2013	2012
Caja - Bancos	155,091	34,048
	155,091	34,048

Notas a los estados financieros (continuación)

6, Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de las propiedades de inversión se desglosa como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2013		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
1 Villa 2 Plantas Urb. El Río Mz.12 S 65/66	658,908	(65,891)	593,017
2 Locales Comerciales Sucre y Pichincha	80,757	(8,076)	72,681
1 Oficina Pedro Carbo # 101 y Sucre	61,088	(6,109)	54,979
1 Local # 2 Pedro Carbo y Sucre	32,364	(3,236)	29,128
1 Local Pedro Carbo y Sucre	30,273	(3,027)	27,246
1 Oficina Pedro Carbo # 102 y Sucre	27,338	(2,734)	24,604
	890,728	(89,073)	801,655

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de las propiedades de inversión se desglosa como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2013		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
1 Villa 2 Plantas Urb. El Río Mz.12 S 65/66	658,908	(32,946)	625,962
1 Local 9 de Octubre # 830 y Rumichaca	163,449	(8,172)	155,277
2 Locales Comerciales Sucre y Pichincha	80,757	(4,038)	76,719
1 Oficina Pedro Carbo # 101 y Sucre	61,088	(3,054)	58,034
1 Local # 2 Pedro Carbo y Sucre	32,364	(1,618)	30,746
1 Local Pedro Carbo y Sucre	30,273	(1,514)	28,759
1 Oficina Pedro Carbo # 102 y Sucre	27,338	(1,367)	25,971
	1,054,177	(52,709)	1,001,468

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

	2013	2012
Saldo Inicial	1,001,468	1,054,177
Mas (menos).-		
Adiciones	-	-
Ventas	(149,147)	-
Depreciación	(50,666)	(52,709)
	801,655	1,001,468

Notas a los estados financieros (continuación)

7, Maquinarias y equipos

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de maquinarias y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2013		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
Maquinarias y Equipos	34,265	(12,802)	21,463
Muebles y Enseres	15,778	(3,779)	11,999
Instalaciones	14,428	(384)	14,044
Equipos de Computo	820	(623)	197
Equipos de Oficina	150	(99)	51
	65,441	(17,687)	47,754

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2012		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
Maquinarias y Equipos	34,265	(9,375)	24,890
Muebles y Enseres	15,778	(2,202)	13,576
Equipos de Computo	598	(395)	203
Equipos de Oficina	150	(84)	66
	50,791	(12,056)	38,735

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Maquinaria y Equipos	Muebles y Enseres	Instalaciones	Equipos de Computo	Equipo de Oficina
Costo:					
Saldo al 1° de enero 2012	34,265	6,525	-	598	150
Adiciones	-	9,253	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	34,265	15,778	-	598	150
Adiciones	-	-	14,428	222	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	34,265	15,778	14,428	820	150

Notas a los estados financieros (continuación)

	Maquinaria y Equipos	Muebles y Enseres	Instalaciones	Equipos de Computo	Equipo de Oficina
Depreciación acumulada:					
Saldo al 1° de enero 2012	(5,949)	(1,399)	-	(197)	(69)
Depreciación del período	(3,426)	(803)	-	(198)	(15)
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	(9,375)	(2,202)	-	(395)	(84)
Depreciación del período	(3,427)	(1,577)	(384)	(228)	(15)
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	(12,802)	(3,779)	(384)	(623)	(99)
Valor neto en libros	21,463	11,999	14,044	197	51

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:

	2013	2012
Proveedores	73,640	333,915
	73,640	333,915

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

9, Accionistas y Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los accionistas y partes relacionadas se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
Por Cobrar		
Grace Córdova Palacios	107,227	2,250
Grace Beccaglia Córdova	2,250	2,250
Daniela Beccaglia Córdova	2,400	2,400
	111,877	6,900
Por Pagar		
Grace Córdova Palacios	94,642	-
Grace Beccaglia Córdova	70,829	-

Notas a los estados financieros (continuación)

Por Pagar

Daniela Beccaglia Córdova	19,969	-
	<u>185,440</u>	<u>-</u>

Por Pagar a Largo Plazo

Grace Córdova Palacios	-	349,627
	<u>-</u>	<u>349,627</u>

10, Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
Participación a trabajadores	73,142	16,052
	<u>73,142</u>	<u>16,052</u>

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.

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,

Notas a los estados financieros (continuación)

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 2013, 2012, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Por cobrar:		
Retenciones en la fuente Iva	19,697	19,525
Retenciones en la fuente Iva	3,278	1,158
	<u>22,975</u>	<u>20,683</u>
Por pagar:		
Impuestos por Pagar	25,574	20,921
Retenciones en la fuente Renta	671	10
Retenciones en la fuente Iva	22	12
	<u>26,267</u>	<u>20,943</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	25,574	20,921
Impuesto diferido	-	-
	<u>25,574</u>	<u>20,921</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

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>
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	414,471	90,959
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	91,184	20,921
Resultado del período por la tasa de impuesto		
Ingresos exentos	(77,188)	-
Participación trabajadores por Ingresos Exentos	11,578	-
Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal		
Gastos no deducibles, neto	-	-
	<u>25,574</u>	<u>20,921</u>
Impuesto a la renta registrado	25,574	20,921
Anticipo de impuesto a la renta	8,559	4,118
Impuesto a la renta registrado	25,574	20,921

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	25,574	20,921
Menos:		
Retenciones en la fuente	(19,697)	(19,525)
Impuesto a la renta corriente por pagar	5,877	1,396

12, Capital social

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social de la compañía estaba constituido por 10,000 participaciones con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

En la ciudad de Guayaquil el día 31 de Agosto del 2012, ante el Abg. Renato Esteves, Notario Suplente Vigésimo Noveno del cantón, mediante escritura Pública se procedió al aumento de Capital de 800 a 10,000 acciones, aprobado bajo resolución de Superintendencia de Compañías No. SC-IJ- DJC- G-13-0003639 dictada con fecha Junio 21 del 2013, por Ab. Víctor Anchundia

Notas a los estados financieros (continuación)

Places, e inscrita en el Registro Mercantil # 15.950, con número de repertorio 37.383, con fecha Agosto 14 del 2013.

13, Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse

14, Utilidades Acumuladas

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.

15, Gastos de administración y depreciaciones

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	37,780	37,555
Honorarios profesionales	15,110	4,730
Comisiones	11,161	-
Materiales y suministros	8,017	28,600
Impuestos, contribuciones y otros	4,989	520
Mantenimientos y reparaciones	4,580	8,291
Servicios Legales	600	600
Otros	125	901
	<u>82,362</u>	<u>81,197</u>

16, Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 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.