

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresadas en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como Sociedad Anónima el 22 de marzo de 2002 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 3 de abril de 2002 en el registro Mercantil de Guayaquil.

Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la construcción, promoción y venta de bodegas y locales comerciales constituido en Propiedad Horizontal bajo la denominación de Parque Comercial California desarrollado sobre 188.437m² de superficie y parqueaderos y oficinas que forman parte del Edificio Centropark.

La negociación de venta contempla el pago de una cuota inicial y el saldo con financiamiento directo mediante pagos mensuales hasta 5 años de plazo con un interés entre el 5% y 7%, luego que el cliente firma el contrato de Reservación y promesa de venta, cancela la cuota inicial y suscribe los documentos a la orden de la Compañía por las cuotas mensuales pasa a ocupar y a usar en su beneficio el local materia del contrato.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de enero de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por Clientes y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Clientes y otras cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo (hasta 1 año).

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se presentan como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimientos en un año o menos, de lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles más los gastos generales e intereses relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

2.5 Mobiliario y equipos.

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de los muebles y equipos, es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciados y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

Muebles, enseres y equipos	10 %
Equipos de computación	33,33 %
Vehículos	20 %

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.6.2 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 aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad 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 utilidad 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 utilidades 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 utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, 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.

2.7 Ingresos diferidos.

Corresponde a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta éstos son diferidos y reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el periodo en que se suscribe la escritura de compra-venta.

2.8 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.9 Costos y gastos

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base a la identificación específica de los inventarios.

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

2.10 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los períodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Durante el período la Compañía no ha reconocido pérdida por deterioro de sus activos.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2013	2012
Efectivo en caja y bancos	311.936	202.288
Banco Pichincha		
Depósitos a plazo con vencimientos hasta enero de 2014 e interés del 4,8% (marzo de 2013 e interés del 6,9% en 2012)	3.300.000	500.000
Banco Bolivariano		
Depósito a plazo con vencimiento en marzo de 2014 e interés del 5,5% (enero de 2013 e interés del 4% en 2012)	1.209.860	750.000
Banco Pichincha (Panamá)		
Depósito a plazo con vencimiento en enero de 2013 e interés del 2,5%	-	154.839
	<u>4.821.796</u>	<u>1.607.127</u>

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2013	2012
Cientes	11.866	6.275
Anticipo dividendos de accionistas	-	770.000
Anticipos a proveedores	127.668	34.055
Otros	424	608
	<u>139.958</u>	<u>810.938</u>

6 - INVENTARIOS

	2013	2012
Obras Terminadas (1, 2)		
Bodegas y locales comerciales	7.028.693	11.185.247
Parqueaderos y oficinas	437.357	791.643
Materiales	26.761	27.078
	<u>7.492.811</u>	<u>12.003.968</u>

(1) Las bodegas y locales comerciales constituyen el Parque Comercial "California 1y 2" ubicados en el kilometro 12 de la vía a Daule, los parqueaderos y oficinas forman parte del Edificio Centropark, ubicado en las calles Clemente Ballen 205 y Pedro Carbo.

(2) Incluye costos financieros incurridos durante el desarrollo de las obras por el financiamiento obtenido para su construcción de \$1.291.390 (\$2.201.584 en 2012).

7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los movimientos fueron los siguientes:

	12-31-2012	Adiciones	Bajas	12-31-2013
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	-	8.402
Equipos de computación	3.545	1.971	-	5.516
Vehículos	54.024	23.179	(8.873)	68.330
	65.971	25.150	(8.873)	82.248
Depreciación acumulada	(65.070)	(5.028)	8.873	(61.225)
	901	20.122	-	21.022

	1-1-2012	Adiciones	12-31-2012
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	8.402
Equipos de computación	3.545	-	3.545
Vehículos	54.024	-	54.024
	65.971	-	65.971
Depreciación acumulada	(63.767)	(1.303)	(65.070)
	2.204	(1.303)	901

8 - OTROS ACTIVOS

	2013	2012
Depósitos en garantía	2.600	2.600
Cuentas por cobrar a compañía relacionada Frezilax S.A.	-	257.300
	2.600	259.900

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2013	2012
Proveedores	12.122	13.699
Dividendos por pagar	88.827	231
	100.950	13.930

10 - IMPUESTOS

	2013	2012
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado (3)	283.337	250.942
Impuesto a la renta corriente	-	169.074
	283.337	420.016
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	101.457	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	7.147	2.313
Impuesto al valor agregado	8.056	3.505
	116.660	5.818

10 - IMPUESTOS (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	(169.074)	(158.074)
Anticipo pagado	(38.250)	(41.753)
Retenciones de terceros	(79.140)	(63.893)
Retenciones por dividendos anticipados	-	(230.000)
Impuesto causado	387.921	280.084
Baja de retenciones no compensadas (Nota 17)	-	44.563
Saldo al final del año	101.457	(169.074)

(3) Corresponde al crédito tributario generado en la compra de bienes y servicios.

11 - INGRESOS DIFERIDOS

	2013	2012
Bodegas y locales comerciales	10.696.546	13.300.412
Parqueaderos y oficinas	435.358	837.246
	11.131.905	14.137.658

12 - PASIVO A LARGO PLAZO

	2013	2012
Depósito en garantía de clientes	27.420	60.512

13 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 275.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

14 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. 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.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2013	2012
Utilidades acumuladas - distribuibles	1,266,317	766,659
Reserva de capital (4)	101,773	101,773
	<u>1,368,090</u>	<u>868,432</u>

(4) Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

16 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

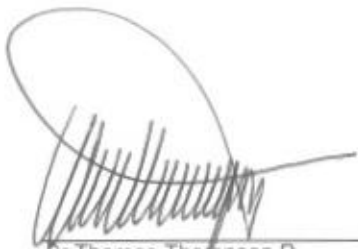
	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2013	2012	2013	2012
Bodegas	4,085,864	3,892,672	2,949,838	3,173,505
Locales comerciales	1,591,500	723,800	1,209,973	587,824
Parqueaderos	203,200	545,000	354,287	658,722
Materiales	2,000	4,500	317	713
	<u>5,882,564</u>	<u>5,165,972</u>	<u>4,514,415</u>	<u>4,420,764</u>

17 - DETALLE DE GASTOS POR NATURALEZA

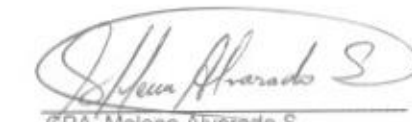
	2013	2012
Honorarios profesionales	1,353,614	1,355,661
Mantenimiento de oficina y bodega	220,635	105,556
Impuestos y contribuciones	70,972	129,132
Depreciación	5,028	1,303
Baja de retenciones de impuestos no compensadas	-	44,562
Otros	14,513	169,892
	<u>1,664,762</u>	<u>1,806,106</u>

18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 20 de enero de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Sr. Thomas Thompson R.
Gerente General



CPA Malena Alvarado S.
Contadora