

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

**1 ACTIVIDAD**

CONEX S.A. - (La Compañía) fue constituida el 10 de mayo del 2002, en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de mayo del 2002 en el mismo cantón; su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Ciertos indicadores publicados por el Banco Central del Ecuador y relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en estos últimos años, son como sigue:

	%
2013	2,7%
2012	4,3%
2011	5,4%

**2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF PARA PYMES**

Bases de presentación.- La Compañía tiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y las demás disposiciones establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008), la Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero del 2012, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), el efecto en el año 2012 fue una disminución neta del pasivo y un aumento del patrimonio por US\$ 18.381.

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Efectivo.- Registra los recursos de alta liquidez que dispone la entidad para sus operaciones regulares, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja y bancos.

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Cuentas y documentos por cobrar.- Las cuentas y documentos por cobrar se reconocen inicialmente al costo menos cualesquier pérdida por deterioro del valor.

Provisión cuentas incobrables y deterioro.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Propiedades y equipos.- Están contabilizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto y las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, en base a las siguientes tasas de depreciación anual:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno para el año 2013 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registro Mercantil. Para el año 2012, la tarifa de impuesto a la renta fue del 23%.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

CONEX S.A.  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIF.- Al 31 de diciembre del 2012 el saldo está constituido por:

	(US Dólares)
Baja de cuentas por pagar a proveedores	18.381
	18.381

Ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

**4 EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está compuesto como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Caja	600	600
Produbanco S.A.	1.891	825
Banco del Pacifico	1.155	394
Total	3.646	1.819

**5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	47.517	13.154
Ret. en la Fte. Impto. a la Renta	16.316	37.682
Ret. en la Fte. IVA	8.993	0
Anticipos a empleados	740	0
Otras cuentas y documentos por cobrar	142.676	140.017
<b>Subtotal</b>	216.242	190.853
(-) Provisión Cuentas Incobrables	( 211)	( 211)
<b>Total</b>	216.031	190.642

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses no tienen fecha específica de vencimiento y representa principalmente una cuenta por cobrar al Ing. Edmundo Vejar por US\$ 34.464 y Bodequil S.A. por US\$ 13.154 respectivamente.

Las otras cuentas por cobrar representan anticipos para construcción y remodelación de bienes inmuebles en Rinconada de Lago y El Manglero.

Durante el año 2013 y 2012, la cuenta Provisión para cuentas Incobrables no registra ningún movimiento.

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

**6 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 representa anticipos a proveedores principalmente a Parques de la Paz por US\$ 66.890 y US\$ 35.756.

**7 PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Durante el año 2013 y 2012, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	Saldos al 31-dic-11	Adic.	Saldos al 31-dic-12	Adic.	Reclasif.	Ventas	Saldos al 31-dic-13
	(US dólares)						
<b>Costo:</b>							
Terrenos	1.024.758	67.116	1.091.874	153.765	167.980		1.413.619
Edificios e Instal.	1.099.558	491	1.100.049	615.067	( 167.980)	( 134.658)	1.412.478
Equipos de Oficina	3.694	0	3.694	0		0	3.694
Muebles y Enseres	7.177	1.388	8.565	7.560		0	16.125
Obras de Arte	<u>5.195</u>	<u>0</u>	<u>5.195</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.195</u>
<b>Subtotal</b>	<b>2.140.382</b>	<b>68.995</b>	<b>2.209.377</b>	<b>776.392</b>	<b>0</b>	<b>(134.658)</b>	<b>2.851.111</b>
<b>Deprec. Acum:</b>							
Edificios e inst.	( 118.327)	( 50.485)	( 168.812)	( 142.967)		23.064	( 288.715)
Equipos de Oficina	0	0	0	( 1.139)			( 1.139)
Muebles y Enseres	( 2.034)	( 995)	( 3.029)	( 671)	0	0	( 3.700)
<b>Subtotal</b>	<b>( 120.361)</b>	<b>( 51.480)</b>	<b>( 171.841)</b>	<b>(144.777)</b>	<b>0</b>	<b>23.064</b>	<b>( 293.554)</b>
<b>Total</b>	<b><u>2.020.021</u></b>	<b><u>17.515</u></b>	<b><u>2.037.536</u></b>	<b><u>631.615</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>( 111.594)</u></b>	<b><u>2.557.557</u></b>

**8 INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las Inversiones a largo plazo representan compra de acciones en Fideicomiso G.M. Hotel, por US\$ 20.000, pagaderos en 28 cuotas; y adicionalmente en diciembre 10 del 2013, incluye acciones en Fideicomiso Edificio La Alameda por \$5.946 pagaderos en 20 cuotas.

**9 OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones financieras representan:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
EFG Bank	<u>850.000</u>	<u>930.000</u>
<b>Total obligaciones financieras</b>	<b><u>850.000</u></b>	<b><u>930.000</u></b>

Al 31 de Diciembre del 2013, EFG Bank representa préstamo recibido para capital de trabajo, concedido el 1 de enero del 2013, a 394 días plazo, pagadero al vencimiento por US\$ 850.000 con interés anual del 7,25%; mientras que al 31 de Diciembre del 2012, representa préstamo recibido para capital de trabajo, concedido el 31 de agosto del 2012, a 397 días plazo, pagadero al vencimiento por US\$ 930.000 con interés anual del 7,25%.

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

**10 CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar representan:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Proveedores	2.535	5.730
Anticipos de Clientes	12.000	0
Obligaciones Tributarias	40.868	13.397
Otras cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>2.553</u>
Total	<u>55.403</u>	<u>21.680</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por compras de suministros y materiales para mantenimiento.

Anticipos de Clientes corresponde a anticipos por las ventas de bienes inmuebles.

Las Obligaciones Tributarias corresponden al mes de diciembre del 2013 y 2012, como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Ret. en la Fte. Impto. a la Renta	4.577	1.272
Ret. en la Fte. IVA	190	314
Impuesto a la Renta	35.969	11.588
IVA Cobrado	<u>132</u>	<u>223</u>
Total	<u>40.868</u>	<u>13.397</u>

**11 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los gastos acumulados por pagar representa intereses por pagar por las operaciones de préstamos concedidos por EFG Bank y su movimiento por los años 2012 y 2013 se presenta de la siguiente forma:

<b>Movimiento</b>	<b><u>Intereses por</u></b> <b><u>Pagar</u></b> (US dólares)
Saldo al final del año 2011	0
Provisión	22.878
Pago	<u>0</u>
Saldo al final del año 2012	22.878
Provisión	67.054
Pago	<u>(74.354)</u>
Saldo al final del año 2013	<u>15.578</u>

**CONEX S.A.****PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012****12 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por pagar relacionados consiste de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	<u>1.710.279</u>	<u>1.034.346</u>
Total	<u>1.710.279</u>	<u>1.034.346</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a Compañías Relacionadas no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento y representan principalmente una deuda con Ferremundo S.A. por US\$ 1.676.003 y US\$ 1.002.471 respectivamente.

**13 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor de USD 1,00 cada una, siendo su accionista:

	<u>No. Acciones</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
CROSGAR PRODUCTION LTD.	799	799	799
AVANPLUS S.A.	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>800</u>

**14 IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2013 y 2012, fue determinada como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Resultado del ejercicio	(A)	33.195	( 2.149)
(+) Gastos no deducibles		<u>130.299</u>	<u>0</u>
Base imponible		163.494	( 2.149)
(-) 22% Impuesto a la renta (23% 2012)	(B)	( 35.969)	0
(-) Impuesto mínimo	(C)	<u>( 10.210)</u>	<u>( 11.588)</u>
Resultado neto del ejercicio (A-B) en el año 2013; y (A-C) en el 2012.		<u>( 2.774)</u>	<u>( 13.737)</u>

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio, la tarifa del 22% sobre la base imponible; mientras que al 31 de diciembre del 2012, la Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2012, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio anterior, de conformidad con el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art. 41 de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno.

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

---

**14 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

A la fecha de este informe (abril 11 del 2014), las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales. De acuerdo con disposiciones legales las obligaciones y acciones de cobro de créditos tributarios por incumplimiento de deberes formales prescribe en el plazo de cinco años; y, en siete años, si la declaración presentada resultare incompleta o si no se la hubiere presentado.

**15 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 564 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se encuentra reveladas en la Nota 5 y 12.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 11 del 2014 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2013.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2013 y 2012, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

*Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.*

---