

Hansen-Holm

ACPLAN S.A.

Estados Financieros  
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
ACPLAN S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ACPLAN S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin 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 Administración 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 de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación de ACPLAN S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$3,011 y US\$1,482,845 (2012: US\$2,894 y US\$1,482,845), respectivamente, como se expone en las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 5. PARTES RELACIONADAS, evidenciándose que las operaciones con Hotel Colón Guayaquil S.A. corresponden fundamentalmente a los ingresos percibidos.
8. El informe de procedimientos convenidos sobre la segunda y tercera emisión de obligaciones de ACPLAN S.A. al 31 de diciembre del 2013, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Marzo 14, 2014

Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
SC.RNAE - 003

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		48,707	48,059
Partes relacionadas	5	3,011	2,894
Cuentas por cobrar		5,024	6,241
Total activo corriente		<u>56,742</u>	<u>57,194</u>
Propiedades de inversión	4	1,762,517	1,762,517
Activos por impuestos diferidos		0	3,466
Total activos		<u>1,819,259</u>	<u>1,823,177</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS

Cuentas por pagar		2,391	3,369
Total pasivo corriente		<u>2,391</u>	<u>3,369</u>

Partes relacionadas	5	1,482,845	1,482,845
---------------------	---	-----------	-----------

PATRIMONIO

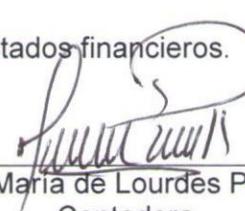
Capital social	7	800	800
Reserva legal	7	3,361	3,361
Resultado acumulados	7	<u>329,862</u>	<u>332,802</u>
Total patrimonio		<u>334,023</u>	<u>336,963</u>

Total pasivos y patrimonio		<u>1,819,259</u>	<u>1,823,177</u>
----------------------------	--	------------------	------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum  
Gerente General



Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

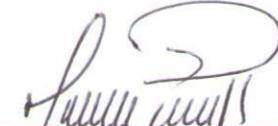
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ingresos</u>			
Arriendos	1	37,800	36,000
Otros		262	144
Total ingresos		<u>38,062</u>	<u>36,144</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Gastos generales y administración		27,820	33,192
Total costos y gastos		<u>27,820</u>	<u>33,192</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		10,242	2,952
Participación a trabajadores	6	(1,537)	(443)
Impuesto a las ganancias	6	<u>(11,645)</u>	<u>(9,787)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(2,940)</u>	<u>(7,278)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum  
Gerente General



Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>			<u>Total</u>
		<u>Resultados acumulados NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	
800	3,361	355,447	(15,367)	340,080	344,241
(Pérdida) neta del ejercicio			(7,278)	(7,278)	(7,278)
Saldos a diciembre 31, 2012	800	3,361	355,447	(22,645)	332,802
(Pérdida) neta del ejercicio			(2,940)	(2,940)	(2,940)
Saldos a diciembre 31, 2013	800	3,361	355,447	(25,585)	329,862
					334,023

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. MoriceDassum  
Gerente General



Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

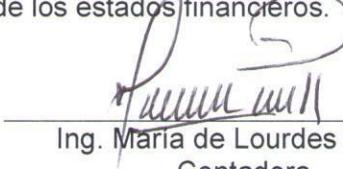
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(2,940)	(7,278)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	13,182	10,230
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(7,080)	12,902
Cuentas por pagar	(2,514)	(9,190)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	648	6,664
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	648	6,664
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	48,059	41,395
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	48,707	48,059

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Mörice Dassum  
Gerente General

  
Ing. María de Lourdes Padilla  
Contadora

ACPLAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Compañía inició sus operaciones en el año 2002, siendo su actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Durante el año 2013, el 100% de los ingresos por arriendo corresponden al contrato de arrendamiento mantenido con el Hotel Colón Guayaquil S.A. Ver Nota 8. COMPROMISO, Contrato de arrendamiento.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Socios que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Socios de fecha 28 de Marzo del 2013.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

✓ b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes de efectivo, y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales 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.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

✓ c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen lotes de terreno y se presentan al valor razonable como costo atribuido.

✓ d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto 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 cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% (2012: 23%), sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

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 valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas 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.

o e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio ha sido prestado y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las propiedades de inversión incluyen 17 lotes de terrenos ubicados en la Ciudad de Guayaquil en la Ciudadela Nueva Kennedy por US\$1,762,517. Ver Nota 8. COMPROBAMIENTO, Contrato de arrendamiento.

Estos terrenos se encuentran hipotecados a favor del Banco de Guayaquil para garantizar obligaciones de la Compañía Hotel Colón Guayaquil S.A.

## 5. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos con partes relacionadas se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Turin Associates Corp.	0	811,522
Hotel Colón Guayaquil S.A.	3,011	671,323
	<u>3,011</u>	<u>1,482,845</u>
	<u>3,011</u>	<u>1,482,845</u>

Las obligaciones con partes relacionadas no generan interés y no tienen fecha de vencimiento.

## 6. IMUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22% (2012: 23%).

La conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	10,242	2,952
Participación a trabajadores	(1,537)	(443)
Gastos no deducibles	695	13,406
Base imponible	9,400	15,915
Impuesto causado	2,068	3,660
Impuesto mínimo	8,179	6,042
Impuesto diferido	3,466	3,745

## 7. PATRIMONIO

### Capital social

El capital social de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

### Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

#### a) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, así tenemos:

	<u>31/12/2011</u>	<u>1/1/2011</u>
Total patrimonio de acuerdo a NEC	(11,206)	21,554
<u>Ajustes a la fecha de transición NEC a NIIF</u>		
Propiedades de inversión	379,590	379,590
Activo diferido	(52,001)	(52,001)
Activo por impuesto diferido	12,480	12,480
Total ajustes en la fecha de transición NEC a NIIF	340,069	340,069
Ajustes durante transición	15,378	0
Total patrimonio de acuerdo a NIIF 31 de diciembre 2011	<u>344,241</u>	<u>361,623</u>

### 8. COMPROMISO

#### Contrato de arrendamiento

Con fecha 2 de enero del 2013, se firmó la renovación del contrato con el Hotel Colón Guayaquil S.A., mismo que tiene por objeto el arrendamiento de 16 solares ubicados en la Urbanización Kennedy Norte. El plazo de duración de este contrato es de un año contado a partir de la firma del mismo cuyo canon de arrendamiento es de US\$3,150 mensuales más IVA.

Al 31 de diciembre del 2013, los ingresos por arriendo ascendieron a US\$37,800 (2012: US\$36,000).

### 9. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 2 de enero del 2014, se firmó la renovación del contrato con el Hotel Colón Guayaquil S.A., mismo que tiene por objeto el arrendamiento de 16 solares ubicados en la Urbanización Kennedy Norte. El plazo de duración de este contrato es de dos años contado a partir de la firma del mismo cuyo canon de arrendamiento es de US\$3,150 mensuales, más IVA.