



# VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (En dólares Americanos)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### a) Constitución.-

VIATRI S.A. está constituida en el Ecuador, y sus actividades principales son la **Compra, Venta, Permuta y Arrendamientos de Bienes Inmuebles**, los cuales son prestados en los locales comerciales de propiedad de la Compañía y representan el 100% de los ingresos de la Compañía.

#### b) Capital Social.-

El capital social de Viatri S.A. al 31 de diciembre del 2013 es de US\$ 800,00.

La Compañía Viatri S.A. tiene dos accionista de nacionalidad ecuatoriana, cada uno con 400 acciones a razón de US\$1,00 por acción, como detallamos a continuación:

- Hurtado Terán Blanca Hortencia
- Lima Carrión Carlos Eduardo

#### c) Domicilio de la Empresa.-

El domicilio principal de Viatri S.A., se encuentra en la ciudad de Guayaquil, ubicada en la calle Guayacanes # 123 entre Acacias y Bálsamos, en la Ciudadela Urdesa Central Manzana 103 Solar 5.

### 2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

#### a) Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General.



# VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para las entidades bajo su control.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen en principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2013.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

## **b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**

### **Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y desde aquella fecha los Estados Financieros han sido presentados en base con Normas NIIF.



# VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

## c) Moneda

### Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico en base a la cual la empresa opera.

## d) Información referida al ejercicio 2012

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2013.

## e) Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2013.

## 3. PERSONAL

La Compañía cuenta con una sola persona que ocupa el cargo de Presidente como representante legal delegado por los accionistas.

La Compañía no cuenta con mas personal activo, ya que su principal fuente de ingresos es el alquiler de sus locales comerciales.

## 4. Análisis de las principales variaciones en los resultados de operaciones y Situación Financiera de Viatri S.A. por los años 2012 y 2013.

### VIATRI S.A. ESTADOS DE RESULTADOS HISTORICOS (Expresados en miles de US dólares)

	Enero a Diciembre			
	2013	%	2012	%
INGRESOS:				
Alquiler de Locales	\$77.294,06	100	\$71.732,30	100
Total de Ingresos:	\$77.294,06		\$71.732,30	
COSTOS y GASTOS:				
Costo de Ventas	\$36.627,78	47,39	\$50,00	0,07
Gastos Administrativos	\$1.133,48	1,47	\$1.196,49	1,67
Depreciaciones	\$27.545,65	35,64	\$27.545,65	38,40
Otros Servicios				
Total de Costos y Gastos:	\$65.306,91	84,49	\$28.792,14	40,14
Utilidad antes de Impuesto:	\$11.987,15	15,51	\$42.940,16	59,86



# VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

Impuesto a la Renta:	\$2.637,17	3,41	\$9.876,24	13,77
Utilidad Neta:	\$9.349,98	12,10	\$33.063,92	46,09

## INGRESOS

Del análisis comparativo de las cifras de ingresos entre los años 2013 y 2012, se observa una variación de US\$5.561,76, la cual se debe principalmente al aumento del valor de los arriendos en los locales, de acuerdo a lo proyectado en los contratos de arrendamientos.

## COSTOS y GASTOS

**Costo de los servicios.-** Entre los años 2013 y 2012, se observa un aumento de US\$36.577,78, el cual se debe principalmente a los trabajos que se están realizando para el mejoramiento de nuestros locales.

### Gastos de administración.-

Por los años 2013 y 2012, se observa una disminución en los gastos de administración de US\$63,01, ya que gracias a la correcta intervención de la Gerencia se logró ahorrar en este punto.

### Depreciaciones.-

Entre los años 2013 y 2012 se observa que el valor proyectado para el gasto de depreciación se mantuvo igual para los dos años.

## VIATRI S.A. BALANCES GENERALES HISTORICOS (Expresados en miles de US dólares)

	Enero a Diciembre			
	2013	%	2012	%
Activos Corrientes	\$17.072,40	2,98	\$8.896,81	1,50
Activos Fijos	\$556.568,10	97,02	\$584.113,75	98,50
Total de Activos:	\$573.640,50	100,00	\$593.010,56	100,00
Pasivos Corrientes	\$502.245,07	87,55	\$530.968,30	89,54
Patrimonio	\$71.395,43	12,45	\$62.042,26	10,46
Total Pasivo y Patrimonio:	\$573.640,50	100,00	\$593.010,56	100,00



# VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

## Activos Corrientes.-

La variación en los saldos de activos corrientes a diciembre 31 del año 2013 comparados con los saldos a la misma fecha del año 2012 es de \$8.175,59, se origina principalmente por el saldo disponible en la cuenta corriente de la empresa a la fecha del cierre del período contable.

## Activos Fijos.-

La variación en los saldos de activos fijos a diciembre 31 del año 2013 comparados con los saldos a la misma fecha del año 2012, se origina principalmente por la reducción por la depreciación aplicada al año 2013, como se lo presenta en el siguiente cuadro:

	Enero a Diciembre	
	2013	2012
Saldo Inicial:	\$652.837,13	\$652.837,13
Depreciación:	\$96.269,03	\$68.723,38
Saldo Final	\$556.568,10	\$584.113,75

## Pasivos Corrientes.-

La variación de los saldos de pasivos corrientes al 31 de diciembre del 2013 en relación a la misma fecha de cierre del año 2012 es de \$28.723,23, se origina principalmente por los abonos realizados a los socios.

## Patrimonio.-

La variación que se refleja en el patrimonio en el comparativo de los años 2013 y 2012, se origina por el incremento de las utilidades netas de los años en mención.

Atentamente,

  
Sr. Samuel Felman Esperanza  
Presidente  
C.C. # 0910855055

  
Cpa. Monica Alvarado Robalino  
Contadora  
C.C. # 0918357831