NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

Nota 1.- Información general

FAWNE S. A. es una sociedad anónima con domicilio en el Ecuador, provincia del Guayas, cantón Daule y está sometida a la vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Fue constituida el 18 de abril del 2008, aprobada mediante Resolución No. 08-G-IJ-0002615 de la Superintendencia de Compañías el 8 de mayo del 2008 y Escritura Pública otorgada por el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Doctor S. Ivole Zurita Zambrano e inscrita en el en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil con el No. 9.683 el 15 de mayo del 2008.

El capital Autorizado de la Compañía es de MIL SEISCIENTOS DOLARES de Estados Unidos de Norte América, el capital Suscrito es de OCHOCIENTOS DOLARES de Estados Unidos de Norte América dividido en ochocientas acciones y nominativas de un dólar cada una, capital que podrá ser aumentado por resolución de la junta general de accionistas.

La Compañía tiene como objeto principal: Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Nota 2. – Bases de presentación

Los Estados Financieros han sido elaborados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). La moneda utilizada por la Compañía para registrar las transacciones efectuadas en reconocimiento de los hechos económicos, es el dólar americano, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

La presentación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

El máximo órgano de autorización de los Estados Financieros es el Presidente o Gerente General, nombrado en su cargo por el directorio de la empresa, quien debe presentar el informe de gestión y balance económico a la junta general y al directorio.

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los Estados Financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

a) La naturaleza de la reclasificación
b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado
c) La razón de la reclasificación

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué ha sido practicable la reclasificación.

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio en el proceso de estudio; cuando la compañía entre en operación se procederá a tomar la decisión si se cambia el método de presentación por solidez.

La compañía presentará el conjunto completo de Estados Financieros que incluirá lo siguiente:

a) Un estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa.
b) Un estado de resultado integral para el periodo sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el periodo incluyendo las partidas reconocidas al determinar el resultado.
c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo sobre el que se informa.
d) Un estado de flujos de efectivo del periodo sobre el que se informa bajo el método directo, de acuerdo a lo sugerido por las NIIF.
e) Notas explicativas que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Nota 3.- Políticas contables

a) **Efectivo y Equivalentes al efectivo**
El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias e inversiones temporales. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización y no poseen ningún tipo de restricción.

- **Caja – Bancos**
  Se registran cuando se reciben las papeletas de depósito debidamente sellados por la institución financiera.
- **Inversiones temporales**
  Se registran todas las inversiones que la compañía realice y que se van a convertir en efectivo a corto plazo.

b) **Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados**
La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. 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. Estas cuentas se clasifican en:

- **Cuentas por cobrar clientes**
  Las cuentas por cobrar se contabilizan bajo el método del costo.

- **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.

- **Otras cuentas por cobrar**
  Los préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

c) **Gastos pagados por anticipado**
Los gastos pagados por anticipado incluyen principalmente partidas monetarias como primas de seguros que se amortizan con base en su período de cobertura.

d) **Propiedades, planta y equipo**
Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada 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:

▪ Propiedad planta y equipo	5 por ciento
▪ Muebles y enseres (Mobiliarios)	10 por ciento
▪ Maquinarias y equipos	10 por ciento
▪ Instalaciones	10 por ciento
▪ Vehículos	20 por ciento
▪ Edificios	5 por ciento
▪ Equipos de Computación	33.33 por ciento

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.

Las ventas y retiros de tales activos se descargan al costo neto ajustado respectivo y las diferencias entre el precio de venta y el costo neto ajustado se llevan a resultados.

Las reparaciones y el mantenimiento de estos activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos.

e) **Propiedades de inversión**
Se registran las propiedades (terrenos o edificios) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas. Los inmuebles que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, se reconocerán como activo fijo.

f) **Deterioro del valor de los activos**
En cada fecha sobre la que se informa, se revisan la propiedad, planta 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.

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 libro 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 se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, 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.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados. Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y se ajustan por el riesgo país y riesgo negocio correspondiente. Para el periodo 2013 no se realizó ajuste por deterioro.

g) **Otros Activos no Corrientes**
Se registran todas las inversiones que la compañía realice tanto en bienes como en títulos y que se espera un retorno en un plazo superior de un año.

h) **Impuesto a las ganancias**
Se registran 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 en curso.

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.

i) **Cuentas y documentos por pagar**
Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Se registran los acreedores comerciales (Cuentas por pagar) pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

j) **Sobregiros y préstamos bancarios**
Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

k) **Otras obligaciones corrientes**
El pasivo por obligaciones interviene el uso de partidas como beneficios a los empleados, está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el código de trabajo y de acuerdo con los plazos y montos establecidos por dicho código. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

Las pensiones de jubilación deben reconocerse con base en un plan de beneficios definido y sustentarse en estudios actuariales los que deben realizarse periódicamente.

l) **Cuentas por pagar diversas/relacionadas**
Representa la cuenta Obligaciones a Largo Plazo: todas las acreencias con acreedores nacionales e internacionales y cuya obligación de pago sea mayor a 360 días.

m) **Impuesto diferido**
Los efectos impositivos de las partidas de ingresos, costos y gastos que son reportados para propósitos tributarios en años diferentes a aquellos en que se registran para propósitos contables, se contabilizan bajo impuestos diferidos, siempre y cuando exista una expectativa razonable de que tales diferencias se reviertan.

n) **Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos**
En cumplimiento de las normas de realización, asociación y asignación, los ingresos y los gastos se reconocen de tal manera que se logre el adecuado registro de las operaciones en el período en que se sucede, para obtener el justo cómputo del resultado neto del período.

Nota 3. – Juicios y estimaciones que tienen los efectos más significativos

a) **Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

- Disponible

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, su valor en libros es igual a su valor razonable.

1101	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO**	**26,977.30**
110102	**BANCOS MONEDA NACIONAL**	**26,977.30**
110102003	BANCO GUAYAQUIL CTA. CTE. # 11050980	5,306.59
110102004	BANCO PICHINCHA CTA. CTE. 3457705104	21,670.70

b) Cuentas y documentos por cobrar corriente

Comprende los valores a favor de la Compañía, por concepto de ventas, servicios y contratos realizados en desarrollo del objeto social, así como la financiación de los mismos.

La composición y clasificación de este rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

1103	**CUENTAS POR COBRAR**	**115,933.19**
110301	**CTAS. POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS**	**42,372.40**
110301002	CLIENTES PIAZZA VILLA CLUB	42,372.40
110304	**IMPUESTOS ANTICIPADOS**	**73,560.79**
110304002	RETENCIONES IVA	73,560.79
1104	**DOCUMENTOS POR COBRAR**	**24,214.73**
110401	**DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS**	**24,214.73**
110401001	CLIENTES PIAZZA VILLA CLUB	24,214.73

c) Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado, corresponden al seguro contratado a Seguros Colonial por la rama de incendio, responsabilidad civil y rotura de maquinarias, al final del periodo su saldo es:

111001	**GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**	**293.75**
111001001	SEGUROS ANTICIPADOS	293.75

d) Propiedades, planta y equipo

La composición de este rubro al final del periodo estaba conformado por:

1201	**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**	**2,163,197.34**
120101	TERRENOS	490,035.45
120102	MUEBLES Y EQUIPOS	1,471.92
120104	EDIFICIOS	1,671,689.97

e) **Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre del 2013 los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

2101	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR C. PLAZO	385,683.65
210101	PROVEEDORES LOCALES (1)	200.51
210102	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (2)	356,804.16
210104	OBLIGACIONES CON ADMINISTRACION TRIBUTARIA (3)	27,285.92
210110	OTRAS CUENTAS POR PAGAR (4)	1,393.06

1. En este rubro se presenta el valor de las obligaciones a cargo de la compañía, por concepto de adquisición de bienes y servicios para el proceso productivo, en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.
2. Comprende a la parte corriente de un préstamo de amortización gradual otorgado por el Banco de Guayaquil, con vencimientos trimestrales hasta diciembre del 2014 a una tasa de interés del 9.02%.
   La obligación está garantizada con hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble de 19,229.87 m2 identificado como lote G2 y sobre el que se levanta el Centro Comercial La Piazza Villa Club.
3. Comprende el valor de las obligaciones tributarias y corresponden a retenciones en la fuente, y provisión de Impuesto a la Renta 2013.
4. Corresponde a anticipos de clientes.

f) **Pasivo no corriente**

El pasivo no corriente comprende a contratos de concesión comercial prepagados mediante los cuales otorga a favor de la concesionaria la explotación del uso comercial de los bienes que serán destinados exclusivamente a la comercialización de los bienes o servicios relacionados con las actividades de la concesionaria.

2201	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L. PLAZO	713,544.77
230102	INGRESOS ANTICIPADOS	713,544.77

g) **Patrimonio**

La compañía cuenta con un capital suscrito de $800.00 dividido en 800 acciones de un dólar cada una las que son ordinarias y nominativas, y cada una con derecho a un voto en proporción a su valor pagado.

h) **Ingresos operacionales**

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. Los ingresos operacionales corresponden a: valor inicial de concesión, valor mensual de concesión, concesión de espacios y concesiones prepagadas del Centro Comercial Piazza Villa Club.

Dentro de los ingresos operacionales también tenemos las alícuotas ordinarias y extraordinarias que son destinadas para la administración, seguridad, mantenimiento y conservación del Centro Comercial Piazza Villa Club.

i) **Otros Ingresos**
Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a los del objeto social o giro normal del negocio, incluyendo entre otros, las alícuotas por servicios básicos de agua, etc.

j) **Gastos de administración**
Los gastos operacionales de administración corresponden a valores relacionados con la gestión administrativa encaminada a la dirección, planeación, y organización de las políticas establecidas por la Compañía para el desarrollo de su actividad o giro del negocio.

k) **Gastos de ventas**
Los gastos operacionales de ventas corresponden a valores relacionados con la gestión de ventas encaminada a la dirección, planeación y organización de las políticas establecidas por la Compañía para el desarrollo de las ventas e incluyen básicamente los gastos incurridos en las áreas ejecutivas, de distribución, mercadeo, comercialización, movilización y viajes, promoción, publicidad y ventas.

l) **Gastos financieros**
Los gastos financieros corresponden a los intereses por el préstamo de amortización gradual otorgado por el Banco de Guayaquil, con vencimientos trimestrales hasta diciembre del 2014 a una tasa de interés del 9.02%.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 de la Compañía FAWNE S.A. fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada el día 26 de febrero del 2014.

Ing. Pilar Merino Rodríguez
CONTADOR GENERAL
Reg. 0.30763