

TRALICON S.A.

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Políticas y Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF PYMES	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:

TRALICON S.A.

Guayaquil, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

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

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de TRALICON S. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones significativas, debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías, excepto por lo mencionado en el párrafo cuarto nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de

que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Bases para calificar la opinión:

4. Hasta la fecha de este informe, no hemos obtenido respuesta directa a la solicitud de confirmación a la Corporación Financiera Nacional con la cual la Compañía mantuvo operaciones durante el año 2013; por tal razón, no pudimos conocer la eventual existencia de nuevos préstamos, novaciones, nuevas garantías y otros asuntos que pudieran afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos.

Opinión calificada:

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubiere existido la limitación mencionada en el párrafo cuarto, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de TRALICON S. A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emite por separado.



Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-796
Guayaquil, 26 de junio del 2014



C.P.A. Ángel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas el 29 de Mayo del 2008, mediante resolución No. 08.G.IJ.0003154 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el registro mercantil con fecha 3 de Junio de ese año bajo la razón social “TRALICON S.A.”

La compañía tiene como objeto principal y predominante la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de TRALICON S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 4.

La Administración declara que las NIIF para Pymes han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los estados financieros.

2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

(a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

Las NIIF para Pymes es una sola norma compuesta por 35 secciones las cuales fueron emitidas en el año 2009, en el prólogo de dicha norma menciona que el IASB, espera proponer proyectos de reformas a las NIIF para Pymes cada tres años, hasta la emisión de este informe no se conoce de modificación alguna que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

Es importante mencionar que con fecha 26 de junio de 2012, el IASB emitió una solicitud de información como el primer paso para la revisión completa inicial proyectada en el 2009 de las NIIF para Pymes. La fecha límite para comentarios fue el 30 de noviembre de 2012.

El 3 de octubre de 2013, el IASB emitió un borrador para discusión pública de las enmiendas propuestas a la NIIF para las PYMES sobre la base de su examen a fondo inicial de dichas normas. La fecha límite para comentarios fue el 03 de marzo 2014.

Para la segunda mitad del año 2014, el IASB deliberará las enmiendas a las propuestas contenidas en el borrador para discusión y aceptará las revisiones finales a la NIIF para las PYMES. Para el segundo semestre del año 2014 o en el primer semestre de 2015 el IASB realizará las revisiones finales a la NIIF para las PYMES, para su posterior difusión.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.5 Clientes y otras cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. La compañía no realiza una provisión para cuentas incobrables por considerar que su cartera de clientes es totalmente cobrable.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los cinco ejercicios posteriores.

2.7 Propiedades, Planta y Equipos

Las Propiedades Plantas y equipos se miden al costo menos depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de acuerdo con lo establecido en la Sección 17.

El valor de las propiedades, plantas y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

Los valores residuales y la vida útil se revisan y ajustan de ser necesario al cierre de cada balance. La compañía no ha determinado valores residuales para sus propiedades, plantas y equipos.

La depreciación de las propiedades, plantas y equipos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. Las tasas de depreciación anual de las propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Inmuebles	5 %
Muebles y equipos de oficina	10%

2.9 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.10 Obligaciones con Instituciones Financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11 Provisiones

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una situación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Participación a Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades liquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

2.13 Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta está conformado por las obligaciones legales existente sobre las ganancias obtenidas en el periodo que se reporta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando este se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del periodo que se reporta.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos y facturados después de haber entregado el bien o el servicio, bajo el método del devengo, en caso de recibir anticipos de clientes, estos son registrados como pasivos hasta que cumplan las condiciones para su reconocimiento.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y otras cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso en forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Bancos Nacionales		
Banco de la Producción S.A.	56.996	10.737
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	56.996	10.737

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 representan valores en efectivo disponibles en el Banco de la Producción S.A.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Clientes y otros cuentas por cobrar, neto		
Otras cuentas por cobrar (1)	92.265	-
Total Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	92.265	-

(1) Corresponden a préstamos otorgados a terceros los cuales no generan intereses y serán cancelados en el primer semestre del ejercicio 2014.

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

TRALICON S.A.
Notas a los Estados Financieros.

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Activos por Impuesto Corriente		
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta	38.017	23.312
Total de Activos por Impuesto Corriente (1)	38.017	23.312
Pasivos por Impuesto Corriente		
IVA por Pagar	1.896	2.090
Total de Pasivos por Impuesto Corriente (2)	1.896	2.090
Total Activos por Impuestos Corrientes, Neto	36.121	21.222

(1) Corresponden al crédito tributario de Impuesto a la Renta no compensado y que al cierre del año 2013 y 2012 no ha caducado su derecho de compensación y/o reclamo.

(2) Corresponde al IVA Cobrado en ventas del mes de diciembre del año 2013 y 2012, respectivamente, que serán cancelados en el mes de enero 2014 y 2013.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

Utilidad Gravable	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Utilidad antes de Impuesto a la renta	27.605	24.962
Mas (menos) partidas de Conciliación:		
Gastos No Deducibles	714	-
Amortización Pérdidas Tributarias	(7.080)	(6.240)
Utilidad Gravable	21.239	18.722
Impuesto a la Renta Causado	4.673	4.306
Anticipo de Impuesto a la Renta	9.245	-
Impuesto a la renta causado (pago mínimo) (1)	9.245	-
Gasto Impuesto a la Renta Corriente	9.245	4.306

(1) Al 31 de diciembre del 2013, el valor del anticipo impuesto a la renta calculado de acuerdo a las ponderaciones determinadas en la legislación vigente excede al impuesto causado del periodo aplicando la tasa del 22% (23% para el año 2012); razón por la cual la Compañía registró como impuesto a la renta del período el valor del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta del año 2013 y 2012 fueron como sigue:

CREDITO TRIBUTARIO DE IMPUESTO A LA RENTA	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Impuesto a la Renta Causado	9.245	4.306
Menos:		
Retenciones en la Fuente Efectuadas en el Ejercicio Corriente	(23.950)	(21.858)
Retenciones en la Fuente Años Anteriores	(23.312)	(5.760)
Crédito Tributario a Favor de la Empresa	(38.017)	(23.312)

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 22% (23% en el 2012) sobre las utilidades tributarias. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% (13% en el 2012) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año y el saldo 22% (23% en el 2012) del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código Orgánico de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro 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 del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos gravables.

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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

7.2 Saldo de Impuestos Diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Diferencias temporarias deducibles		
Saldo al principio del año	15.734	-
Amortización de pérdidas tributarias 2011	-	17.169
Reconocimiento de impuesto diferido por amortización	(2.242)	(1.435)
Saldo al final del año activos por impuestos diferidos	13.492	15.734

7.3 Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2013, 2012 las tasas efectivas de impuestos fueron:

TASA EFECTIVA	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Utilidad para provisión antes de Impuesto a la Renta	27.605	24.962
Impuesto a la Renta Corriente	9.245	4.306
Tasa Efectiva del Impuesto	33,49%	17,25%

7.4 Variación de la Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2013, 2012 las tasas efectivas variaron en:

VARIACIÓN EN LA TASA EFECTIVA	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Tasa impositiva legal	22%	23%
(+) Efectos gastos no deducibles	10,49%	-5,75%
Tasa Efectiva del Impuesto	32,49%	17,25%

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012	Tasa Anual Depreciación
Propiedades, Planta y Equipos			
Terrenos	200.000	200.000	
Edificios	1.605.885	1.605.885	5%
	1.805.885	1.805.885	
(Menos) Depreciación Acumulada	(192.089)	(100.814)	
Total Propiedades, Planta y Equipos	1.613.796	1.705.071	

El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

Depreciación Acumulada:	2013	2012
Saldo al 1 de Enero	(100.814)	(20.520)
Gasto del año	(91.275)	(80.294)
Saldo Final	(192.089)	(100.814)

9. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar, neto		
Proveedores locales (1)	98.434	-
Aportes a la Seguridad Social IESS	225	-
Préstamos accionistas	-	198.529
Otras cuentas por pagar	65.250	-
Intereses por pagar (2)	85.909	-
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	249.818	198.529

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales por la adquisición de bienes y servicios, etc.

(2) Corresponden a la provisión de intereses al 31 de diciembre del 2013 relacionados con las obligaciones financieras que mantiene la Compañía con la Corporación Financiera Nacional, cuyos vencimiento es en Junio del 2014.

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Obligaciones Financieras		
Corporación Financiera Nacional (1)	1.100.000	1.100.000
Total Obligaciones Financieras	1.100.000	1.100.000
 Menos porción corriente del pasivo L/P	 525.203	 525.203
 Total Obligaciones Financieras Porción L/P	 574.797	 574.797

(1) Mediante resolución No. CR-SM-2010-260 de fecha 29 de octubre del 2010, el Comité Regional de Crédito Primer Piso de la Corporación Financiera Nacional, Sucursal Mayor Guayaquil, resolvió aprobar un crédito por US\$ 1,100,000 a Tralicon S.A., para capital de trabajo, destinados a la construcción de 27 bodegas ubicado en la Lotización Fincas Agrícolas y Vacacionales Ferias S.A. en Durán.

Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional CFN. Así también se encuentra suscrita una póliza de seguros contra incendios y líneas aliadas sobre el bien hipotecado.

Mediante resolución No. CR-SM-2012-054 de fecha 01 de marzo del 2012, el Comité Regional de Crédito Primer Piso de la Corporación Financiera Nacional, Sucursal Mayor Guayaquil, resolvió aprobar la novación del crédito por el valor de US\$ 1,100,000 con un plazo de 1440 días (4 años) con un año de gracia. En el año 2013, la Compañía canceló solo intereses, siendo su primer pago de capital en Diciembre del año 2014.

Los vencimientos por año de las Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo son como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
AÑOS		
2014	-	287.398
2015	287.398	287.399
2016	287.399	-
Saldo Final	574.797	574.797

11. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Pasivos Acumulados			
Remuneraciones Adicionales	(1)	1.460	1.700
Participación de Trabajadores	(2)	4.871	4.405
Total Pasivos Acumulados		6.331	6.105

(1) Corresponden a las provisiones por remuneraciones adicionales de ley pendientes de pago al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

(2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades contables.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una; siendo sus accionistas el Sr. Carlos Andrade Russo con el 15% y la Compañía CENTERTRADE S.A. con el 85% que corresponden a 120 y 680 acciones respectivamente.

13. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, los aportes acumulados ascienden a US\$495,352 respectivamente, que serán usados para futuras capitalizaciones.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene un déficit de US\$39,631. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para mejorar el normal desenvolvimiento de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento de Aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Ingresos por Actividades Ordinarias		
Alquiler de bodegas	305.402	281.623
Total de Ingresos por Actividades Ordinarias	305.402	281.623

Corresponden a ingresos por el arrendamiento de 27 bodegas ubicadas en Durán Solar 18 R de la lotización Fincas Agrícolas y Vacacionales Ferias S.A.

16. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Costo de Ventas		
Mano de Obra	-	20.350
Alquiler	-	5.228
Depreciación acumulada	91.275	80.294
Mantenimiento y Reparaciones	65.250	-
Otros costos indirectos	-	2.537
Total Costos de Ventas	156.525	108.409

Corresponden principalmente a la depreciación de las instalaciones, mantenimiento, reparaciones y otros costos indirectos.

17. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	31 de Diciembre del 2012
Gastos Operacionales y Financieros		
Gastos Administrativos (1)	27.799	56.772
Gastos Financieros (2)	88.602	87.074
Total Gastos Operacionales y Financieros	116.401	143.846

1) Corresponden principalmente a sueldos, aportes al IESS, remuneraciones adicionales y servicios básicos.

2) Corresponden a los intereses relacionados a la obligación financiera que la Compañía mantiene con la Corporación Financiera Nacional.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Junio del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de este informe (26 de Junio del 2014), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros