

DUIFAN S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
DUIFAN S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DUIFAN S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

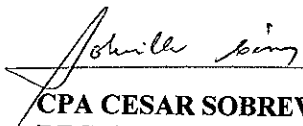
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DUIFAN S.A. al 31 de diciembre de 2013, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

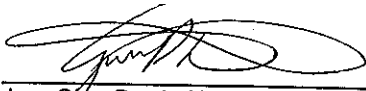

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

19 de marzo de 2014
Guayaquil – Ecuador

DUIFAN S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		118.066	24.833
Cuentas por cobrar	4	923.093	145.319
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>1.041.159</u>	<u>170.152</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades	5	5.087.361	5.202.982
TOTAL ACTIVOS		<u>6.128.520</u>	<u>5.373.134</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	1.733.641	3.710.658
Pasivo por impuesto corriente	7	84.772	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1.818.414</u>	<u>3.710.658</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	3.901.215	1.507.845
Pasivo por impuesto diferido	7	-	25.726
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>3.901.215</u>	<u>1.533.571</u>
TOTAL PASIVOS		<u>5.719.629</u>	<u>5.244.229</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	8	800	800
Reserva legal	9	400	400
Aporte de accionistas para futura capitalización		37.556	37.556
Resultados acumulados	10	370.135	90.150
TOTAL PATRIMONIO		<u>408.891</u>	<u>128.906</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>6.128.520</u>	<u>5.373.134</u>

Ver notas a los estados financieros

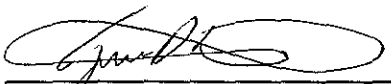

Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General
Econ. Julia Umbaco Massuh
Contadora

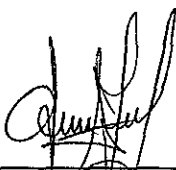
DUIFAN S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Ganancia en venta de Propiedades		<u>684.767</u>	<u>-</u>
GASTOS			
Servicios de terceros		4.416	1.639
Impuestos y contribuciones		9.958	7.865
Intereses	6 y 11	312.358	226.767
Otros		87	96
		<u>326.819</u>	<u>236.367</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		357.948	(236.367)
Impuesto a la renta	7	<u>77.963</u>	<u>(2.726)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL DEL AÑO		<u>279.985</u>	<u>(233.641)</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General

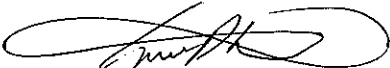

Econ. Julia Trumbaco Massuh
Contadora

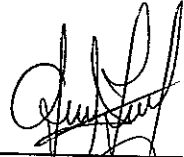
DUIFAN S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2012		800	-	37.556	324.191	362.547
Apropiación		-	400	-	(400)	-
Pérdida integral del año		-	-	-	(233.641)	(233.641)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	10	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>37.556</u>	<u>90.150</u>	<u>128.906</u>
Utilidad integral del año		-	-	-	279.985	279.985
Saldos al 31 de diciembre de 2013	10	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>37.556</u>	<u>370.135</u>	<u>408.891</u>

Ver notas a los estados financieros

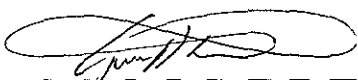
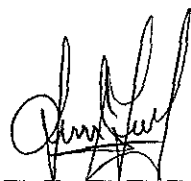

Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General


Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DUIFAN S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de cliente	158.741	130.000
Impuesto a la renta	(21.865)	(93.625)
Otros pagos por actividades de operación	(129.277)	(9.599)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>7.599</u>	<u>26.775</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de propiedades	115.621	3.575
Anticipo para compra de propiedades	(133.983)	
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(18.362)</u>	<u>3.575</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pago a Colón Herrera	(1.199.560)	(24.994)
Financiamiento partes relacionadas	1.303.556	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>103.996</u>	<u>(24.994)</u>
AUMENTO NETA EN EFECTIVO	<u>93.232</u>	<u>5.356</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>24.833</u>	<u>19.476</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>118.066</u>	<u>24.833</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) integral del año	279.985	(233.641)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Ajuste por intereses financieros	312.358	226.767
Impuesto a la renta	77.963	(2.726)
	<u>670.306</u>	<u>(9.600)</u>
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	(643.791)	130.000
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(18.917)	(93.625)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>7.599</u>	<u>26.775</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General
Econ. Julia Turbato Massuh
Contadora

DUIFAN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La compañía fue constituida el 26 de agosto de 2008 mediante la escisión de la compañía Fendui S.A., e inscrita el 31 de diciembre de 2008 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, su actividad comercial la desarrollará en el campo inmobiliario.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 26 de febrero de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF 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 en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Propiedades.

Son registrados al costo, menos pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

2.4 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

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

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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

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 aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad 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 utilidad 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 utilidades 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 utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, 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.

2.5 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en que se conocen.

2.6 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados. Al 31 de diciembre de 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.013	2.012
Parte relacionada (Nota 11)	789.110	145.319
Anticipo para compra de terreno	133.983	-
	<u>923.093</u>	<u>145.319</u>

5 - PROPIEDADES

	2.013	2.012
Terrenos		
Parroquia La Aurora 53,98 hectáreas	4.070	119.691
Parroquia Los Lojas 269,42 hectáreas	5.083.291	5.083.291
	<u>5.087.361</u>	<u>5.202.982</u>

6 - CUENTAS POR PAGAR

	2.013	2.012
Colón Herrera García (1)	1.507.845	2.707.405
Partes relacionadas (Nota 11)	4.126.731	2.510.818
Otros	280	280
	<u>5.634.856</u>	<u>5.218.503</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.733.641)</u>	<u>(3.710.658)</u>
	<u>3.901.215</u>	<u>1.507.844</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

	2.013	2.012
2.014	-	360.192
2.015	3.124.710	371.148
2.016	382.437	382.437
2.017	394.068	394.068
	<u>3.901.215</u>	<u>1.507.845</u>

(1) Corresponde a saldos pendientes por la adquisición de terrenos con el 3% de interés, durante el año 2013 la compañía registró gastos de intereses por \$50.941 (\$61.260 en 2012).

7 - IMPUESTOS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	81.824	-
Retención en la fuente		
Impuesto a la renta	2.949	-
	<u>84.772</u>	<u>-</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Gasto por impuesto corriente	103.689	23.000
(Ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	(25.726)	(25.726)
Gasto (ingreso) por impuesto a la renta	<u>77.963</u>	<u>(2.726)</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros, antes de impuesto a la renta	357.948	(236.367)
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	53.889	61.972
Ajustes por efecto de la conversión a NIIF	116.936	116.936
Amortización de pérdidas	(57.459)	
Utilidad (pérdida) gravable	<u>471.314</u>	<u>(57.459)</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>103.689</u>	<u>23.000</u>

Durante el año 2012 la compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado como anticipo mínimo.

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Saldo al inicio del año	-	70.625
Pago	-	(70.625)
Anticipo pagado	(21.865)	(23.000)
Impuesto a la renta	103.689	23.000
Saldo al final del año	<u>81.824</u>	<u>-</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Pasivo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	(25.726)	(51.452)
Gasto fiscal por diferencias temporarias	25.726	25.727
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>(25.726)</u>

8 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

9 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse..

10 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.013	2.012
Utilidades (pérdidas) acumuladas, distribuibles	259.491	(20.494)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (2)	110.644	110.644
	<u>370.135</u>	<u>90.150</u>

(2) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo acreedor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías. Solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

11 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Corporación Samborondon S.A. Corsam (4)	-	-	2.612.970	1.423.784
Meisterblue S.A. (3)	-	-	1.513.743	1.087.028
Dismedsa S.A.	789.110	145.319	19	7
	<u>789.110</u>	<u>145.319</u>	<u>4.126.732</u>	<u>2.510.818</u>

(3) Préstamos otorgados para la adquisición de terrenos al Sr. Colón Herrera, sin fecha de vencimiento definida, con interés del 8%. Durante el año 2013 se registraron gastos de interés por \$144.481 (\$109.831 en 2012).

Durante el año se registró con cargo a resultados \$116.936 por el devengo de intereses (\$116.936 en 2012) del ajuste al costo amortizado de las cuentas por pagar a partes relacionadas.

12 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 26 de febrero de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.