

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

EJERCICIO 2013

Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2013

Contenido

Opinión _____

Análisis financiero _____

Estado de situación financiera _____

Estado de flujo de efectivo _____

Estado de cambio del patrimonio _____

Notas a los estados financieros _____

Abreviaturas usadas

USD \$	Dólares de los estados Unidos de Norteamérica
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NEA	Normas Ecuatorianas de Auditoría
IASB	International Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad)

Opinión

1. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

En mi calidad de Comisario de la Compañía **SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.**, del Ejercicio Económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, así como en las Notas a los Estados Financieros, se revisó la información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración, el Control de la organización. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y demás normativa conexas.

2. DANDO CUMPLIMIENTO A MIS RESPONSABILIDADES Y DE ACUERDO CON LO REQUERIDO EN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES, INFORMO QUE:

- a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
- b) Como parte de la fiscalización efectuada, realicé un estudio de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Auditoría, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial en la estructura de control interno.

He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía.

- c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron errores materiales que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, por parte de la Administración.

3. NORMAS LEGALES

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

4. DE LA REVISION

De la revisión desarrollada en mi calidad de Comisario de **SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.**, no se ha encontrado situaciones que pueden alterar de manera importante la información presentada en los Estados Financieros, así como en los libros sociales de la Compañía.

5. DE LA REVISION

Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.



Mario Alberto Reinoso Paredes
COMISARIO
30 de mayo de 2014

Análisis Financiero

El presente análisis consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, el 93.24% de los Activos, corresponden a Activos Circulantes, en donde sus rubros más representativos son las otras cuentas por cobrar e Deudores Comerciales.

Por otro lado, los pasivos son a corto plazo en un 55.15% y están conformados en su mayor parte por Cuentas por pagar comerciales.

En relación a los resultados obtenidos, de acuerdo al análisis vertical presentado observamos que la Compañía durante el ejercicio económico 2013, desarrolló sus actividades de manera normal obteniendo un total de USD \$ 2'447.399 en Ingresos y un total de Costos y Gastos de USD \$ 6'038.166; generando una pérdida del ejercicio después de participación trabajadores e Impuesto a la Renta de USD \$ 3'590.768.

Al 31 de diciembre del 2013 presenta pérdidas acumuladas por US\$ 3.373.575 lo que origina un patrimonio negativo de US\$ 3.372.775 entrado así en causal de disolución según legislación vigente en el Ecuador. Adicionalmente existe un alto índice de endeudamiento con Instituciones financieras y con partes relacionadas, las que no podrán ser canceladas si no la compañía no genera ingresos. No existe un pronunciamiento por parte de la administración y los accionistas sobre el futuro de la compañía, por lo tanto los estados financieros presentados deber ser leídos como una empresa en marcha.

RAZONES FINANCIERAS

Índice de liquidez (Razón Corriente)

$$\text{Razón Corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 0.60$$

La Razón Corriente muestra la capacidad de la Compañía para cubrir sus deudas a corto plazo con los activos a corto plazo, la Compañía al 31 de diciembre de 2013 muestra un índice de liquidez de 0.60, es decir, por cada dólar que la Compañía mantiene como deuda tiene un déficit de \$0,40, por lo tanto no puede cubrir con sus activos corrientes los pasivos corrientes.

Índice de endeudamiento

$$\text{Índice de endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = 4.52$$

El índice de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados con deuda de terceros, en este caso podemos observar que corresponde al 452.18%, lo que indica todas las operaciones de la Compañía están siendo apalancadas con deuda. En su mayoría con instituciones financieras locales

Razón de Deuda sobre capital

$$\text{Deuda de Capital} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = -18.29$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a -18.29 veces el patrimonio, mientras mayor sea este ratio, mayor será el riesgo financiero

Razón de Patrimonio sobre Activo Total

$$\text{Patrimonio} - \text{Activo Total} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = -0.24$$

Es la relación que existe dentro de la estructura de capital entre los recursos proporcionados por los accionistas o dueños del capital y el activo total, en este caso significa que los accionistas de la Compañía, son dueños del -24.71% de los activos

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

Estado de situación financiera

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

		<u>Al 31 de diciembre de:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	4	6,527	945,862
Deudores comerciales	5	101,110	-
Otras cuentas por cobrar	6	2,538,843	3,205,955
Activos por impuestos corrientes	7	65,261	1
Gastos anticipados	10	11,097	1,277,272
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,722,839	5,429,090
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y Equipo	11	6,185,566	1,775,202
Activos intangibles	12	6,352,897	6,874,469
Activos por Impuestos diferidos	13	7,096	-
TOTAL ACTIVOS		15,268,398	14,078,761

		<u>Al 31 de diciembre de:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	14	788,672	1,266,598
Cuentas por pagar comerciales	15	2,494,431	223,447
Otras cuentas por pagar	16	1,205,068	2,650,427
Obligaciones laborales	17	34,593	3,998
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4,522,764	4,144,470
PASIVO A LARGO PLAZO			
Obligaciones financieras a largo plazo	18	5,560,346	5,037,838
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	19	8,937,044	-
Beneficios laborales largo plazo	20	2,108	-
Pasivos por impuestos diferidos	21	18,910	-
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		(3,772,775)	4,896,453
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		15,268,398	14,078,761

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

		<u>2,013</u>	<u>2,012</u>
Ventas Netas	21	2,447,399	83
Costos de ventas	22	(1,048,536)	-
Utilidad bruta		<u>1,398,862</u>	<u>83</u>
Gastos de venta	23	(618,854)	
Gastos operativos	24	(3,798,065)	(50,390)
Utilidad operativa		<u>(3,018,057)</u>	<u>(50,307)</u>
Otros egresos		(572,711)	(132,500)
Gastos financieros		(572,711)	(132,500)
Otros Egresos		-	-
Pérdida del Ejercicio		<u>(3,590,768)</u>	<u>(182,807)</u>

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

Estado de flujo de efectivo

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	4,294,679	-
Efectivo pagado a proveedores	132,589	(896,939)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	-	3,590
Efectivo procedente de otros acreedores	-	308,721
Efectivo pagado por intereses	(4,188,248)	83
Efectivo pagado por impuestos	82,289	(280,710)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	-	354,364
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>321,309</u>	<u>(510,891)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Inversiones permanentes	(1,926)	-
Investigación y desarrollo	(1,267,096)	(1,277,272)
Adiciones de activos fijos	(4,906,140)	(8,649,671)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>(6,175,162)</u>	<u>(9,926,943)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo procedente de obligaciones financieras	2,245,984	6,304,436
Porción corriente deuda a largo plazo	(3,998)	-
Préstamos a largo plazo	7,750,992	-
Aportes futuras capitalizaciones	(5,078,460)	5,078,460
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de	<u>4,914,518</u>	<u>11,382,896</u>
Fujos de efectivo netos del año	<u>(939,335)</u>	<u>945,062</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	945,862	800
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>6,527</u>	<u>945,862</u>

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(3,590,768)	(182,807)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	495,776	-
Ganacias (pérdidas) en venta de activos fijos	(85,956)	-
Amortizaciones	11,097	-
Provisión para jubilación patronal	2,108	-
Ganacias (pérdidas) otros gastos	3,156,084	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	1,905,505	387,243
Otras cuentas por cobrar	(101,110)	-
Anticipo clientes	128,841	-
Gastos anticipados	(1,402,253)	-
Anticipo proveedores	-	(715,327)
Cuentas por pagar comerciales	2,354,860	-
Gastos acumulados y otras cuentas	(2,635,165)	-
Impuestos	82,289	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>321,309</u>	<u>(510,891)</u>

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

Estado de cambio del patrimonio

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

	Capital Suscrito	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total patrimonio neto
			Pérdidas acumuladas	Resultados del año	
SALDOS AL 01 DE ENERO DEL 2012	800	-	-	-	800
Aportes para futuras capitalizaciones		5,078,460			5,078,460
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				(182,807)	(182,807)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	800	5,078,460	-	(182,807)	4,896,453
Transferencia a Resultados Acumulados			(182,807)	182,807	-
Reclasificación cuentas por pagar		(5,078,460)			(5,078,460)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				(3,590,768)	(3,590,768)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	800	-	(182,807)	(3,590,768)	(3,772,775)

Notas a los estados financieros

SFNC SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A., fue constituida el 07 de febrero de 2011, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 01 de abril de 2011.

La compañía tendrá por objeto social la realización de las siguientes actividades:

1. Administración, manejo, promoción, operación, dirección y arriendo de centros, salas y locales para la realización de negocios, eventos ejecutivos, recepciones y convenciones.
2. Organización de eventos empresariales, eventos publicitarios, convenciones, seminarios, capacitaciones y afines, incluidos los servicios de montaje y desmontaje de escenario, y de decoración y provisión de todo tipo de arreglos y adornos para tales eventos, sean en locales e instalaciones propias o de terceros.
3. Administración, manejo, operación y dirección de centros de negocio, dirigidos a facilitar la interacción entre empresarios y ejecutivos.
4. Brindar servicios de alquiler y concesión de espacios para publicidad, promoción y presencia publicitaria de bienes, servicios, productos, empresas, marcas, nombres comerciales y afines.
5. Prestar servicio de alquiler de salas para eventos privados, particulares o para la realización de eventos en general, así como de escenarios, estructuras escénicas, tarimas y afines.
- 6.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON LAS NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La compañía de acuerdo a lo establecido en la NIC 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso local y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Por lo tanto las transacciones en otras divisas distintas al dólar de los Estados Unidos de América se consideran moneda extranjera.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que constituye la moneda funcional de la Compañía.

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos		
Banco del Pichincha	4,281	7,990
Banco Internacional	1,291	10,417
Banco Capital	954	1,055
Banco Promerica	-	921,750
Cajas	-	4,650
TOTAL	6,527	945,862

2. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	101,110	
Provisión para cuentas incobrables		
	101,110	-

3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un detalle de las otras cuentas por cobrar

Composición de saldos:

		Al 31 de diciembre del	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes vinculadas	(1)	927,730	1,970,801
Anticipos a proveedores		534,263	938,774
Impuesto al valor agregado - compras y retenciones		1,044,253	295,972
Empleados		30,572	408
Derechos fiduciarios		100	-
TOTAL		2,536,917	3,205,955

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

Compañías relacionadas, a continuación se presenta un detalle de las mismas:

<u>Composición partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Prestamos:		
ADPROIN S.A.	550,179	325,000
EDUKIDS S.A.	262,189	268,116
FIDEICOMISO PASEO SAN FRANCISCO	65,846	100,000
SERVICIOS INTEGRADOS	5,000	
Anticipos:		
ADPROIN	77,312	-
EDUCINES S.A.	11,130	1,277,685
CHEQUES PROTESTADOS	2,150	-
RELACIONADAS POR COBRAR NIIFS	-46,077	-
TOTAL	927,730	1,970,801

El movimiento de los intereses implícitos relacionados se detalla a continuación:

<u>Movimientos de la provisión:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	-	-
Nuevas provisiones	46,077	-
Utilización de provisiones	-	-
Saldo final	46,077	-

La composición de los anticipos a proveedores se presenta a continuación:

<u>Composición anticipos a proveedores:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos a proveedores	566,517	938,774
Anticipos a proveedores NIIF	-32,254	
TOTAL	534,263	938,774

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

El detalle de los anticipos a proveedores se resume a continuación:

PROVEEDOR	<u>Al 31 de diciembre:</u>
	<u>2013</u>
Arcalgas Cia. Ltda.	3,335
Borealis Cia. Ltda.	1,640
Canching Gualotuña Segundo Marcelo	87,255
Castillo Nicole	300
Consiteccorp S.A.	1,870
Constructora Naranjo Vela S.A.	71,023
Denys Philip Robinson	211,131
Duplat Lapides Daniel	10,440
Fideicomiso Paseo San Francisco	6,716
Hospitaity Technologics S.A.	30,600
Hotel Colon Internacional C.A.	4,453
Irigoyen Daniela	248
Loaiza y Martinez Cia. Ltda.	6,400
Maria Elisa Saltos Carvallo	8,035
Moscoso Holguin Roberto Fernando	1,500
Qperseqtiva Mayorga Gabriel	32,470
Sertelvag Cia. Ltda.	51,149
Silva Mendez Javier	1,500
Sonia Karina Karolys Rea	32,253
Renteria Jose	4,200
TOTAL	566,517

El movimiento de los intereses implícitos anticipos a proveedores se detalla a continuación:

<u>Movimientos de la provisión:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	-	-
Nuevas provisiones	-32,254	-
Utilizacion de provisiones	-	-
Saldo final	-32,254	-

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

La composición de las cuentas por cobrar empleados se presenta a continuación:

Composición empleados:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ochoa Gortaire Pablo Javier	30,164	-
Reinteria Angamarca José Antonio	408	408
TOTAL	30,572	408

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un detalle de los impuestos corrientes:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la Fuente	65,261	1
Impuesto a la salida de capitales	-	-
TOTAL	65,261	1

5. GASTOS ANTICIPADOS

Un detalle de los gastos anticipados se resume a continuación:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos seguros	11,097	-
TOTAL	11,097	-

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un detalle de las propiedades y equipo se resume a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Instalaciones	3,206,691	821,351
Muebles y enseres	1,665,350	943,242
Maquinaria y Equipo	1,274,715	-
Equipo tecnológico	415,879	5,611
Equipo de computación	104,177	5,753
Repuestos y herramientas	14,530	-
TOTAL	6,681,342	1,775,958
 Depreciación acumulada	 (495,776)	 (756)
	6,185,566	1,775,202

El movimiento del año a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	1,775,202	-
Adiciones	4,905,384	1,775,958
Depreciación del año	(495,021)	(756)
Saldo final	6,185,566	1,775,202

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

7. ACTIVOS INTANGIBLES

Composición de saldos:

		Al 31 de diciembre del	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Derecho único de concesión		7,309,562	7,309,562
Gastos de desarrollo	(1)	832,003	1,277,272
TOTAL		8,141,564	8,586,834
(-) Amortización derecho de concesión	(2)	(956,664)	(435,093)
(-) Amortización gastos de desarrollo	(1)	(832,003)	-
		6,352,897	8,151,741

Corresponde a valores incurridos antes de que las operaciones principales o actividad principal de la compañía hayan generado una cantidad de ingresos, a continuación el movimiento de la cuenta:

Composición de gastos de desarrollo:

		Al 31 de diciembre del	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial		1,277,272	-
Adiciones		850,051	1,277,272
Bajas		(1,295,320)	-
Amortización del período		(832,003)	-
Saldo final		-	1,277,272

El movimiento del derecho de concesión se detalla a continuación:

Composición de la amortización

		Al 31 de diciembre del	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial		6,874,469	-
Adiciones		-	7,309,562
Amortización del período		(521,572)	(435,093)
Saldo final		6,352,897	6,874,469

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS ACTIVOS

Un resumen de los impuestos diferidos activos se detalla a continuación:

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos por impuestos diferidos	7,096	-
TOTAL	7,096	-

A continuación la composición de los activos por impuesto diferido:

Composición:

	<u>Año 2013</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Diferencias temporarias activas</u>				
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar a relacionados	-	32,254	-	32,254
TOTAL	-	32,254	-	32,254
Tasa de impuesto a la renta		22%	22%	
Activo por impuestos diferidos	-	7,096	-	7,096
TOTAL				7,096

El movimiento del año a continuación:

Movimiento del año:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	-	-
Adiciones	7,096	-
Saldo final	7,096	-

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición de saldos:

Al 31 de diciembre del

2013

2012

Bancos locales:

Banco promerica	(1)	353,432	-
Cartinvets	(2)	135,000	610,000
Banco Capital		-	625,388

Subtotal		488,432	1,235,388
----------	--	---------	-----------

Bancos del exterior: Porción corriente de deuda a largo plazo

Financiera Unión del Sur	(3)	300,240	31,210
--------------------------	-----	---------	--------

Subtotal		300,240	31,210
----------	--	---------	--------

Saldo final		788,672	1,266,598
-------------	--	---------	-----------

10. DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

Composición:

Al 31 de diciembre del

2013

2012

Proveedores locales	(1)	2,578,307	223,447
Proveedores locales NIIF		-83,876	

TOTAL		2,494,431	223,447
-------	--	-----------	---------

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

La compañía tiene ocho proveedores donde está concentrado el 88% de la deuda total, estos se detallan a continuación:

Proveedor	Al 31 de diciembre 2013
Asministradora de proyectos inmobiliarios S.A.	183,425
Decoración y servicios afines Cia. Ltda.	514,015
Equigrupo S.A.	138,214
Faesinstudio inmobiliario Cia. Ltda.	75,389
Pablo Cornejo Arquitectos Cia. Ltda.	86,900
Panchonet S.A.	159,633
Sonorizaciones tecnológicas del Ecuador Sonotec S.C.C.	427,844
Stoes S.A.	167,924
TOTAL PROVEEDORES (muestra)	1,753,344

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se detalla a continuación el detalle de otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Fideicomiso Paseo San Francisco	(1)	500,000	-
Universidad San Francisco de Quito	(2)	313,269	-
Panchonet	(3)	200,000	300,000
Partes relacionadas	(4)	128,841	-
Retenciones en a fuente		9,700	1,291
Impuesto al valor agregado - ventas		53,258	13,971
CPU		-	2,325,165
Otras cuentas por pagar		-	10,000
TOTAL		1,205,068	2,650,427

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

12. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nomina Por Pagar	15,516	137
Beneficios legales	13,142	1,519
Seguridad social	5,936	2,342
TOTAL	34,593	3,998

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Bancos locales y otros</u>		
Banco Promerica	3,917,948	3,000,000
Subtotal	3,917,948	3,000,000
<u>Bancos del exterior</u>		
Financiera Unión del Sur	1,642,399	2,037,838
Subtotal	1,642,399	2,037,838
Saldo final	5,560,346	5,037,838

14. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS LARGO PLAZO

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Corporación de Promoción Universitaria	(1) 8,911,546	-
Tinajero Villamar Patricio	25,498	-
TOTAL	8,937,044	-

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

15. BENEFICIOS LABORALES A LARGO PLAZO

Un detalle de los beneficios laborales a largo plazo se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación Patronal	1,676	-
Desahucio	433	-
Total beneficios laborales a largo plazo	2,108	-

Los movimientos de las provisiones laborales a la largo plazo se resumen a continuación:

<u>Movimientos del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Jubilación Patronal</u>		
Saldo inicial	-	-
Costos de los servicios del año	1,676	-
Saldo final	1,676	-
<u>Desahucio</u>		
Saldo inicial	-	-
Costos de los servicios del año	433	-
Saldo final	433	-
Total beneficios laborales a largo plazo	2,108	-

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos por impuestos diferidos	18,910	-
TOTAL	18,910	-

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

A continuación la composición de los activos por impuesto diferido:

Composición:

	2013			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Diferencias temporarias</u>				
Otras cuentas por pagar: Intereses implícitos en anticipos recibidos	-	85,956	-	85,956
TOTAL	-	85,956	-	85,956
 Tasa de Impuesto a la Renta		22%		-
 Pasivos por impuestos diferidos	-	18,910	-	18,910
TOTAL				18,910

A continuación el movimiento del año:

Movimiento del año:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	-	-
Adiciones	18,910	-
 Saldo final	18,910	-

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se resumen de los instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes	6,527	945,862
Deudores comerciales	101,110	-
Otras cuentas por cobrar	2,538,843	3,205,955
Total activos financieros	2,646,481	4,151,817
<u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar comerciales	2,494,431	223,447
Otras cuentas por pagar	1,066,527	2,649,136
Obligaciones con partes relacionadas a largo plazo	8,937,044	-
Total pasivos financieros	13,286,674	4,139,181
Posición neta de instrumentos financieros	-10,640,193	12,636

17. CAPITAL SOCIAL

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital suscrito	800	800
Saldo final	800	800

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

18. INGRESOS

El detalle de los ingresos se resume a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas de bienes	163,857	-
Ventas de Servicios	377,188	-
Arrendamiento local	1,821,787	-
Otros Ingresos	86,900	83
(-) Descuento en ventas	(2,334)	-
Saldo final	2,447,399	83

19. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas se resume a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Alquiler de salas (1)	1,048,536	-
Saldo final	1,048,536	-

20. GASTOS DE VENTA - COMPOSICIÓN

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de venta, establecido con base a la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mantenimiento y reparaciones	320,340.26	-
Arrendamientos operativos	1,097.83	-
Promoción y publicidad	198,425.19	-
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, traba	12,099.09	-
Gastos de viaje	5,335.60	-
Impuestos, contribuciones y otros	11,814.46	-
Suministros y materiales	69,741.77	-
Saldo final	618,854.20	-

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2013

21. COSTOS OPERATIVOS - COMPOSICIÓN

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía establecido con base a la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones al personal	336,393.90	49,111.43
Honorarios, comisiones y otros	406,029.71	-
Depreciaciones	495,020.70	-
Amortizaciones	956,664.49	-
Deterioro de activos	910,332.99	-
Mantenimiento y reparaciones	235,643.29	-
Arrendamientos operativos	8,490.00	-
Promoción y publicidad	3,839.50	-
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	57,421.07	-
Transporte	8,784.50	-
Gastos de gestión	516.56	-
Gastos de viaje	10,070.48	-
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	192,894.65	-
Impuestos, contribuciones y otros	18,012.03	-
Seguridad	110,272.52	-
Suscripciones y afiliaciones	3,248.00	-
Suministros	241.96	-
Otros gastos	44,189.07	1,278.96
Saldo final	3,798,065	50,390.39