

TASSOTELI 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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
TASSOTELI S.A.

### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de TASSOTELI 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 **TASSOTELI 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**

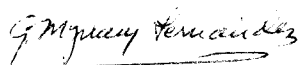
**26 de marzo de 2014**  
**Guayaquil – Ecuador**

**TASSOTELI S.A.**

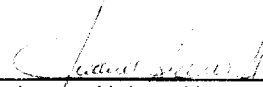
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		16.725	12.350
Cuentas por cobrar	4	78.625	10.100
Activo por impuesto corriente	8	20.513	384
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>115.862</u>	<u>22.834</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades	5 y 6	<u>3.163.886</u>	<u>2.847.809</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.279.749</u>	<u>2.870.644</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	6 y 5	1.246.659	1.669.992
Cuentas por pagar	7	398.921	37.120
Pasivo por impuesto corriente	8	1.093	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1.646.673</u>	<u>1.707.112</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	6 y 5	261.667	-
Cuentas por pagar	10	1.335.190	1.115.290
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>1.596.857</u>	<u>1.115.290</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3.243.530</u>	<u>2.822.402</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	9	800	800
Aporte futura capitalización		50.000	50.000
Resultados acumulados		(14.581)	(2.558)
TOTAL PATRIMONIO		<u>36.219</u>	<u>48.242</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>3.279.749</u>	<u>2.870.644</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

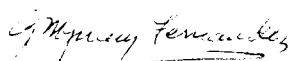
TASSOTELI S.A.

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


---

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
GASTOS		
Honorarios	-	2.176
Suministros y materiales	163	34
Gastos generales	56	50
Otros	262	75
	<hr/>	<hr/>
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(481)	(2.335)
Impuesto a la renta	11.542	-
	<hr/>	<hr/>
(PÉRDIDA) INTEGRAL DEL AÑO	<u>(12.023)</u>	<u>(2.335)</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

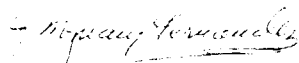
TASSOTELI S.A.

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

---

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2012	800	50.000	(223)	50.577
Pérdida integral del año	-	-	(2.335)	(2.335)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>800</u>	<u>50.000</u>	<u>(2.558)</u>	<u>48.242</u>
Pérdida integral del año	-	-	(12.023)	(12.023)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>800</u>	<u>50.000</u>	<u>(14.581)</u>	<u>36.219</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



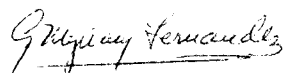
CPA. Jujana Alcivar Alvarado  
Contadora

TASSOTE L I S.A.

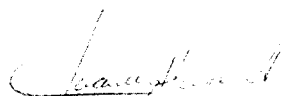
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida integral del año	(12.023)	(2.335)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:		
Impuesto a la renta	11.542	-
	(481)	(2.335)
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Aumento) en cuentas por cobrar	(68.525)	(10.100)
Aumento) en activo por impuesto corriente	(20.129)	(384)
Aumento en cuentas por pagar	361.801	37.120
Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(10.449)	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>262.218</u>	<u>24.301</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Avance de obras en proceso	(316.077)	(10.150)
Adquisición de propiedades	-	(2.837.660)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(316.077)</u>	<u>(2.847.810)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos de accionistas	19.900	1.105.000
Préstamos bancarios	1.770.000	1.669.992
Aporte de accionistas	-	50.000
Préstamo de parte relacionada	200.000	-
Pago de préstamos bancarios	(1.931.667)	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	<u>58.233</u>	<u>2.824.992</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	4.374	1.483
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>12.350</u>	<u>10.867</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>16.725</u>	<u>12.350</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

## **TASOTELLI S.A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida el 4 de abril de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 14 de abril de ese mismo año en el Registro Mercantil, en junio de 2011 cambió su domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

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 5 de marzo 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 los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

##### **2.3 Activos y pasivos financieros**

###### **2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.



Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por Cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

### **2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

**Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. **Obligaciones financieras:** Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras 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.

- b. **Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

- c. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

### **2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

### **2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## **2.4 Propiedades.**

Son registrados al costo revaluado, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción 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.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

## **2.5 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.

## **2.6 Gastos**

Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran al costo histórico en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.7 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

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Anticipos a proveedores	78.625	<b>10.100</b>

#### 5 - PROPIEDADES

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Terrenos (1)	2.837.660	2.837.660
Obras en proceso	326.227	<b>10.150</b>
	<u>3.163.886</u>	<u>2.847.809</u>

(1) Corresponde al Solar 1 de 28.039,83 m<sup>2</sup>, predio ubicado dentro del corredor comercial CC5 (H) que se desarrolla a lo largo de la av. del bombero.

#### 6 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Banco Bolivariano Préstamo con vencimientos trimestrales hasta enero de 2015 e interés de 8,89%	1.308.325	-
Préstamo con vencimiento en mayo de 2014 e interés de 8,92%	200.000	-
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2013 e interés de 8,83%.	-	1.669.992
	<u>1.508.325</u>	<u>1.669.992</u>
Menos vencimientos corrientes	(1.246.659)	(1.669.992)
	<u>261.666</u>	<u>-</u>

En garantía la compañía otorgó en hipoteca el solar 1 de la manzana 54 ubicado en el km 7,5 de la vía a Salinas con un avalúo de \$4.766.771.

#### 7 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Proveedores	4.921	120
Parte relacionada (Nota 10)	394.000	37.000
	<u>398.921</u>	<u>37.120</u>

#### 8 - IMPUESTOS

	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Activo por impuesto corriente Impuesto al valor agregado	20.513	384

## 8 - IMPUESTOS (continuación)

	2.013	2.012
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	973	-
Impuesto al valor agregado	120	-
	<u>1.093</u>	<u>-</u>

Durante el año 2013 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

## 9 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.013	2.012	
Provost S.A.	Ecuatoriana	799	799	99,875
Inmobiliaria Metintela S.A.	Ecuatoriana	1	1	0,125
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,000</u>

## 10 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por Pagar			
	Corto plazo		Largo plazo	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Propiedades Exclusivas Propex S.A.	394.000	37.000	-	-
Sietefe S.A. (2)	-	-	200.000	-
Accionistas (3)	-	-	1.135.190	1.115.290
	<u>394.000</u>	<u>37.000</u>	<u>1.335.190</u>	<u>1.115.290</u>

(2) Préstamo recibido con interés del 10% y vencimiento en septiembre de 2018.

(3) Préstamos recibidos para financiar la compra del terreno, fueron otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

## 11 - 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 el 5 de marzo de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

Sra Miriam Fernandez Durán  
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora