

**CESANOR S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**CESANOR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	1-2
<i>Declaración de Responsabilidad</i>	3
<i>Estado de Situación Financiera</i>	4
<i>Estado del Resultado Integral</i>	5
<i>Estado de Evolución del Patrimonio</i>	6
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	7-8
<i>Políticas Contables</i>	9-11
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	12 - 18

**Abreviatura usada:**

US\$.- *Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)*

NIIF - *Normas Internacionales de Información Financiera*

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

### A la Junta Directiva y Accionistas de CESANOR S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CESANOR S.A., que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio contable y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de CESANOR S.A., son los primeros estados financieros auditados. Las cifras del periodo 2012 se incluyen para efectos comparativos.

### Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía que sean relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de CESANOR S.A., al 31 de diciembre de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



**ASESORANDO M.A.S. C.A. ASEMAS**  
Nº de Registro en la Superintendencia.  
De Compañías: SC-RNAE-2 No. 592



**C.P.A. Gustavo Acuña M.**  
**DIRECTOR**  
Nº de Registro de Auditor - RNAE 116  
Licencia Profesional: RNCPA. 12.434

**Guayaquil, 20 de Mayo de 2014**

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Razón social: CESANOR S.A.**

**R.U.C. No. 0992715049001**

Declaro que la información financiera presentada a los auditores externos ASESORANDO M.A.S. C.A., revela todas las transacciones económicas realizadas por la compañía CESANOR S.A., en el periodo 2013 y me declaro responsable respecto a la veracidad de la información incorporada en los estados financieros referidos al ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Políticas contables
- Notas explicativas a los Estados Financieros

**Alex Ripalda Burgos**

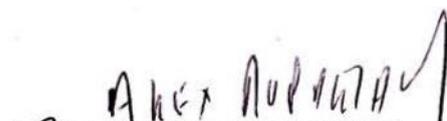
**C.C. 0900427519**

**Representante Legal**

**CESANOR S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2013**  
**Expresado en U.S. dólares**

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Activo</b>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	1.665	281
Cuentas y documentos por cobrar	3	8.039	309.769
impuestos por recuperar	4	13.391	888
Activos pagados por anticipado	5	770	0
<b>Total del activo corriente</b>		<b><u>23.866</u></b>	<b><u>310.937</u></b>
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6	1.071.574	742.736
Propiedades de Inversión	7	310.600	310.600
<b>Total del activo no corriente</b>		<b><u>1.382.174</u></b>	<b><u>1.053.336</u></b>
<b>Total del activo</b>		<b><u>1.406.039</u></b>	<b><u>1.364.273</u></b>
<b>Pasivo</b>			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar	3	79.202	2.929
Impuestos por pagar	4	8.740	0
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b><u>87.942</u></b>	<b><u>2.929</u></b>
Pasivo no corriente			
	8	1.347.910	1.300.914
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b><u>1.347.910</u></b>	<b><u>1.300.914</u></b>
<b>Total del pasivo</b>		<b><u>1.435.852</u></b>	<b><u>1.303.843</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
	9		
Capital de 800 acciones ordinarias y nominativas de \$1,00 cada una		800	800
Aporte apara futura capitalización		100.000	100.000
Resultados acumulados		-28.421	-919
Resultado del periodo	10 - 11	-102.192	-39.451
<b>Total del patrimonio</b>		<b><u>-29.813</u></b>	<b><u>60.430</u></b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b><u>1.406.039</u></b>	<b><u>1.364.273</u></b>

Ver notas a los estados financieros

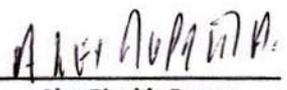
  
**Alex Ripalda Burgos**  
**Gerente General**

  
**C.P.A. Brenda Orellana M.**  
**Contadora**

**CESANOR S.A.**  
**Estado de Resultados Integral**  
1 de Enero al 31 de diciembre del 2013  
Expresado en U.S. dolares

	Notas	2013	%	2012	%
<b>Ingresos:</b>					
Servicios	12 - 13	18.000		2.807	
Otros Ingresos		3.164		0	
<b>Total Ingresos</b>		<b>21.164</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.807</b>	<b>100,00%</b>
<b>Gastos de Operación:</b>					
Administración		110.413	521,70%	22.013	784,22%
Depreciación		12.943	61,15%	20.245	721,24%
<b>Total Gastos de Operación</b>		<b>123.356</b>	<b>582,86%</b>	<b>42.258</b>	<b>1505,45%</b>
<b>Pérdida del periodo</b>		<b>-102.192</b>	<b>-482,86%</b>	<b>-39.451</b>	<b>-1405,45%</b>
<b>Pérdida neta por operaciones continuadas</b>		<b>-102.192</b>	<b>-482,86%</b>	<b>-39.451</b>	<b>-1405,45%</b>
Ingresos por operaciones discontinuadas.					
Gastos por operaciones discontinuadas					
Ganancia (pérdida) antes de PT e IR de Operaciones discontinuadas					
Participación trabajadores					
Ganancia (pérdida) antes de IR de Operaciones discontinuadas					
Impuesto a la Renta					
Ganancia del período					
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>					
Diferencia de cambio por conversión					
Valuación de activos financieros disponibles para la venta					
Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo					
Ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos					
Reversión del deterioro(pérdida por deterioro) de un activo revaluado					
Participación de otro resultado integral de asociadas					
Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral					
Otros					
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>-102.192</b>	<b>-482,86%</b>	<b>-39.451</b>	<b>-1405,45%</b>

Ver notas a los estados financieros

  
**Alex Ripalda Burgos**  
Gerente General

  
**C.P.A. Brenda Orellana M.**  
Contadora

**CESANOR S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Al 31 de diciembre del 2013**

**Expresado en US\$ dólares estadounidenses**

	Capital pagado	Aporte Futura Capitalización	Resultados acumulados	Resultado del periodo	Total Patrimonio de los accionistas
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2012</b>	<b>800</b>	<b>100.000</b>	<b>-919</b>	<b>-39.451</b>	<b>60.430</b>
<b>Más (menos) Transacciones durante el año:</b>					
Pérdida del periodo				-102.192	-102.192
Transferencias a resultados acumulados			-39.451	39.451	0
Ajuste depreciación acumulada Propiedades de inversión			11.949		11.949
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2013</b>	<b>800</b>	<b>100.000</b>	<b>-28.421</b>	<b>-102.192</b>	<b>-29.813</b>

**Ver notas a los estados financieros**

*Alex Ripalda Burgos*  
**Alex Ripalda Burgos**  
**Gerente General**

*Brenda Orellana M.*  
**C.P.A. Brenda Orellana M.**  
**Contadora**

**CESANOR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Por los Periodos terminados el 31 de diciembre del 2013**  
**Expresado en U.S. dólares**

	<b>2013</b>
<b>I FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Efectivo recibido de clientes	307.226
Efectivo pagado a proveedores	-26.213
Otros ingresos	3.164
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>284.177</b>
<b>II FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
Adquisición propiedad planta y equipo	-635.936
Venta de propiedad planta y equipo	306.147
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-329.789</b>
<b>III FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Préstamos de accionista	46.996
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>46.996</b>
<b>Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>1.384</b>
Saldo al inicio del año	<u>281</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1.665</b>

Ver notas a los estados financieros

  
**Alex Ripalda Burgos**  
**Gerente General**

  
**C.P.A. Brenda Orellana**  
**Contadora**

**CESANOR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación**  
**Al 31 de diciembre del 2013**  
**Expresado en U.S. dólares**

	<b>2013</b>
<b>IV PERDIDA DEL PERIODO</b>	<b>-102.192</b>
Depreciación Propiedad, planta y equipo	12.900
<b>V CAMBIO EN ACTIVO Y PASIVO CORRIENTE</b>	
Cuentas por cobrar	301.730
Impuestos por recuperar	-12.504
Activo pagado por anticipado	-770
Cuentas por pagar proveedores	76.273
Obligaciones tributarias	8.740
<b>Total ajustes</b>	<b>386.369</b>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>284.177</b>

Ver notas a los estados financieros


---

**Alex Ripalda Burgos**  
**Gerente General**


---

**C.P.A. Brenda Orellana M.**  
**Contadora**

## 1. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

**Bases de Presentación** – CESANOR S.A., con expediente No. 7353686, es una empresa creada bajo la legislación mercantil ecuatoriana, el 30 de marzo del 2011, aprobada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.G110002292 del 11 de abril del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de abril del 2011 a fojas 32927 a 32951 con registro # 6412. Su actividad principal es la compra, venta, administración de acciones y cuotas sociales de cualquier clase de compañía, sus oficinas se encuentran ubicadas en Cda. Vernaza Norte solar 35 mz.15

Su actividad se rige por las normas societarias y tributarias vigentes en la República del Ecuador y por las disposiciones del estatuto de su constitución. Su domicilio principal es en la ciudad de Guayaquil.

**Políticas Contables Importantes** - Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las políticas contables más importantes se presentan a continuación:

- a) **Moneda Funcional** - Los registros de contabilidad son llevados en dólares estadounidenses (\$), que es la moneda de curso legal en la República del Ecuador.
- b) **Equivalentes de Efectivo** - La Compañía considera todas sus inversiones en títulos valores con vencimiento original menor a tres meses como equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo se encuentran valuados a sus correspondientes valores razonables.
- c) **Propiedad, Planta y equipo** - Las propiedades, planta y equipos corresponden a terrenos y edificios que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo de adquisición, posteriormente son valuadas a su valor razonable.

La depreciación de las propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de sus componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y se les considera un valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valor residual de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las tasas de depreciación anual utilizadas por CESANOR S.A., son las siguientes:

Activos	% dep.	% V.R	Años de vida
Inmuebles	2.50% anual	25%	40
Equipos electrónicos	33,00% anual	0%	3

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

- d) **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios, que no generan ingresos no así plusvalía, exceptuando la embarcación. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, posteriormente son valuadas a su valor razonable. Las diferencias entre el valor razonable y el monto contabilizado, constituye ganancias o pérdidas que son reconocidas en los resultados de cada período.
- e) **Uso de Estimados** - Al preparar los estados financieros, la Administración efectúa estimados y premisas que podrían afectar los montos informados de activos y pasivos así como los ingresos y gastos mostrados en los estados financieros. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimados.
- f) **Impuesto sobre la Renta** - La provisión para impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por los ingresos no gravables y gastos no deducibles. El impuesto de renta diferido se registra utilizando el método del pasivo basado en el balance de situación con respecto a las diferencias de tiempo originadas en las diferencias entre los valores de los activos y pasivos en los estados financieros y la correspondiente base de impuestos usada en el cálculo de la utilidad gravable.
- g) **Deterioro de Activos** - La Compañía al cierre de cada período evalúa el valor de sus activos para determinar si existe alguna indicación de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Cuando existe dicha indicación, el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida, si la hubiera.
- h) **Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento** - Estas inversiones se valúan a su costo amortizado, o sea su costo de adquisición menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el momento del vencimiento (descuento o prima). La Compañía tiene la intención y posibilidad de conservar estas inversiones hasta el momento de su vencimiento.
- i) **Reconocimiento de Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen sobre la base del devengado.
- j) **Ingreso por Alquileres** - El ingreso por alquiler es reconocido sobre la base de devengado a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento.
- k) **Instrumentos Financieros** - Los instrumentos financieros de la Compañía son registrados inicialmente al costo y consisten de efectivo, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por pagar corriente y no corriente. Al 31 de diciembre de 2013, el valor registrado de

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

los instrumentos financieros de corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza circulante.

- l) **Provisiones** - Una provisión es reconocida en el estado de situación, cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones se ajusta a la fecha del balance de situación afectando directamente el estado de resultados.
- m) **Normas e Interpretaciones sin Efecto en los Estados Financieros** - A continuación se presentan las normas internacionales de contabilidad y las normas de información financiera vigentes a partir del 1° de enero de 2013 algunas aplicables en la compañía, otras que no fueron aplicables debido a la naturaleza actual de sus operaciones, pero que podrían tener efecto sobre futuras transacciones o acuerdos:

**Normas Internacionales de Contabilidad**

- NIC 1. Presentación de estados financieros
- NIC 7. Flujos de efectivo
- NIC 8. Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.
- NIC 12. Impuesto a las ganancias.
- NIC 16. Propiedad, planta y equipo.
- NIC 18. Ingresos ordinarios.
- NIC 23. Costos por préstamos.
- NIC 24. Partes relacionadas.
- NIC 32. Instrumentos financieros: presentación.
- NIC 33. Ganancia por acción.
- NIC 36. Deterioro de valor.
- NIC 39. Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.
- NIC 40. Propiedades de inversión.

**Normas Internacionales de Información Financiera**

- NIIF 1. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- NIIF 7. Instrumentos financieros: Información a revelar.
- NIIF 9. Instrumentos financieros.
- NIIF 13. Valor razonable.

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

12

La Administración de la Compañía se encuentra analizando los efectos, si los hubiese, que estas modificaciones pudiesen tener en sus estados financieros.

**2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El detalle del efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre es el siguiente:

		31-dic.-13	31-dic.-12
Bancos locales	(a)	1.665	281
<b>Total</b>		<b>1.665</b>	<b>281</b>

Saldo contable en el Banco Bolivariano, cuenta corriente No. 000-522639-6

**3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Un resumen de las principales categorías de Instrumentos Financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

	2013	2012
<b>Activos financieros:</b>		
Valuados al costo amortizado	\$ 8.039	\$ 309.769
<b>Total</b>	<b>\$ 8.039</b>	<b>\$ 309.769</b>
<b>Pasivos financieros:</b>		
Valuados a su costo amortizado	\$ 79.202	\$ 2.929
<b>Total</b>	<b>\$ 79.202</b>	<b>\$ 2.929</b>
<b>Posición neta</b>	<b>(\$ 71.163)</b>	<b>\$ 306.840</b>

**Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de los reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos. Estos incluyen el riesgo de crédito, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario.

- a) **Riesgo de Crédito** - Los instrumentos financieros que eventualmente sujetan a la Compañía al riesgo de crédito consisten principalmente de efectivo, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones disponibles para la venta, inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por pagar. El efectivo y sus equivalentes, así como las inversiones disponibles para la venta se mantienen

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

12

con instituciones financieras sólidas. Generalmente, estos instrumentos pueden ser negociados en un mercado líquido, pueden ser redimidos a la vista y tienen un riesgo mínimo.

En general, la concentración del riesgo crediticio con respecto a las cuentas por cobrar se considera limitada.

- b) **Riesgo de Tasas de Interés** - La Compañía no mantiene inversiones que generan interés a tasas establecidas en entidades financieras.
- c) **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones, y por lo tanto, mantiene suficientes fondos en bancos de fácil realización.

Los activos y pasivos financieros y las obligaciones financieras, no generan ingresos ni gastos financieros.

**4. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y PAGAR**

Un resumen de Los impuestos al 31 de diciembre es el siguiente:

		31-dic.-13	31-dic.-12
<b>IMPUESTOS POR RECUPERAR</b>			
Impuesto al Valor Agregado	(a)	12.904	0
Retenciones de Impuesto a la Renta	(b)	487	0
Crédito tributario de IVA		0	832
Crédito tributario de Renta		0	56
<b>Total</b>		<b>13.391</b>	<b>888</b>
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>			
Retenciones de IVA	(a)	4.239	0
Retenciones de Impuesto a la Renta	(c)	4.501	0
<b>Total</b>		<b>8.740</b>	<b>0</b>
<b>Posición neta</b>		<b>4.651</b>	<b>888</b>

- a) Liquidados en enero del 2014
- b) Retenciones que se utilizan para el pago del impuesto a la renta anual de la compañía.
- c) Liquidadas en el mes de enero del 2014

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

12

**5. PÓLIZAS DE SEGURO**

La Compañía cuenta con una póliza de todo riesgo de daño físico directo (incendio y terremoto) para sus edificios. A continuación se presentan los montos asegurados:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Monto asegurado	\$232.000	\$ 232.000
Edificios:		
Edificios-neto	647.944	423.662
Propiedades de Inversión	<u>310.600</u>	<u>310.600</u>
Valor activos	<u>\$ 958.544</u>	<u>\$ 734.262</u>
Monto al descubierto	<u>\$726.544</u>	<u>\$ 502.262</u>

La política de la Compañía es asegurar únicamente las viviendas, sin considerar el parqueo, rampas de acceso, casetilla de guarda, y otras áreas comunes, considerando que en caso de un siniestro no se verían materialmente afectadas, por tal motivo la cobertura de la póliza es inferior al valor en libros de los activos. Al 31 de diciembre del 2013 queda pendiente de amortizar el saldo de \$ 770.

**6. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS**

El movimiento de las propiedades, planta y equipos durante el periodo 2013 es como sigue:

	Costo	Adiciones	Venta	Reclasificación	Saldo
	31/12/2012				31/12/2013
Terrenos	521.238	0		90.000	431.238
Embarcación	129.600	0		129.600	0
Edificios	423.662	624.052	308.720	91.000	647.994
Equipos electrónicos	0	11.885			11.885
<b>Subtotal</b>	<b>1.074.500</b>	<b>635.937</b>	<b>308.720</b>	<b>310.600</b>	<b>1.091.116</b>
Depreciación Acumulada	-21.164	-12.943	+2.616	+11.949	-19.542
<b>Total activos fijos – neto</b>	<b>1.053.336</b>	<b>622.994</b>	<b>311.336</b>	<b>322.549</b>	<b>1.071.574</b>

La compañía adquirió activos electrónicos por valor de \$ 11.885, compro una vivienda el 31 de mayo del 2013 ubicada en la ciudadela Entre Ríos solar 6, manzanas A, ésta vivienda se vendió el 30 de julio de mismo año por un valor de \$308.720, dando origen a una

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

12

utilidad en esta transacción de \$ 2.616

El Ingreso que originó el arrendamiento de la vivienda en el periodo 2013 fue de \$ 18.000.

El cargo a resultados en el periodo 2013 por concepto de gasto de depreciación fue de \$12.943

La compañía reclasificó el departamento No. 11 ubicado en El Refugio-Salinas valorado en \$ 91.000, el terreno del lote 1, ubicado en la Urbanización Entre Ríos, manzana B1 por valor de \$90.000 y la embarcación valorada en \$ 129.600, en el rubro Propiedades de Inversión, transferencia que dio lugar a que se revierta la depreciación acumulada de estos bienes improductivos por valor de \$ 11,949.

El movimiento de la depreciación acumulada en el periodo 2013 es la siguiente:

	Dep. Acumulada	Adiciones	Venta	Reclasificación	Saldo
	<b>31/12/2012</b>				<b>31/12/2013</b>
Edificios	14.144	10.933	2.616	4.929	17.532
Embarcación	7.020			7.020	0
Equipos electrónicos	0	2.011			2.011
<b>Subtotal</b>	<b>21.164</b>	<b>12.944</b>	<b>2.616</b>	<b>11.949</b>	<b>19.543</b>

**7. PROPIEDADES DE INVERSION**

El detalle de Los bienes que conforman este saldo es el siguiente

	<b>31-dic.-13</b>	<b>31-dic.-12</b>
Departamento - El Refugio	91.000	91.000
Terrenos urbanización Entre Ríos	90.000	90.000
Embarcación	129.600	129.600
<b>Total</b>	<b>310.600</b>	<b>310.600</b>

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

12

**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El detalle de las transacciones entre compañías relacionadas es como sigue:

	2013	2012
<b>Cuentas por pagar:</b>		
<b>ROCLIFE</b>		
Aporte para aumento de capital	100.000	0
Remodelación de vivienda en Cdla. Kennedy	150.870	0
Solar # 11	53.900	0
Pagos de gastos por cuenta de CESANOR S.A.	29.420	17694
<b>Total</b>	<b>334.190</b>	<b>17.694</b>
<b>EMPAFIN S.A.</b>		
Departamento Casa del Río	308.720	308.720
Urbanización entre Ríos Lote # 1 Mz. 3B1	90.000	90.000
Menos: Aporte para aumento de capital	-100.000	-100.000
<b>Total</b>	<b>298.720</b>	<b>298.720</b>
<b>VIVIDEN</b>	<b>715.000</b>	<b>984.500</b>
<b>Total cuentas por pagar a partes relacionadas</b>	<b>1'347.910</b>	<b>1'300.914</b>

Estos pasivos no generan costo financiero para CESSANOR S.A.

**9. ACCIONES NOMINATIVAS ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se mantienen 800 acciones ordinarias nominativas con un valor nominal de \$1.00 cada una.

Los accionistas de la compañía son:

RUC	NOMBRE	PAIS	# ACCIÓN	TOTAL \$
0992705183001	EMPAFIN S.A.	ECUADOR	1	\$ 1,00
SE-G-00002119	ROCLIFE ENTERPRISES CORP.-	PANAMA	799	\$ 799,00

**10. RENTABILIDAD - POR ACCION**

La compañía CESANOR S.A. en los dos últimos periodos ha presentado pérdida en su operación, situación que ha llevado a la empresa a incrementar su capital social mediante los aportes de EMPAFIN S.A., este trámite está en proceso en el periodo 2014.

**CESANOR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 de Diciembre del 2013**

12

La compañía debe elaborar un plan de negocio que permita que la inversión de la compañía se recupere en el tiempo y darle otro destino a los activos improductivos.

Los resultados de los últimos dos periodos son los siguientes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Valor de las acciones	\$800	\$800
Pérdida en operación	\$102.192	\$40.370

**11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

**Cálculo del Impuesto** – La compañía no originó impuesto a la Renta por pagar en los dos últimos periodos. En la República del Ecuador El impuesto sobre la renta se calcula, sobre la utilidad neta aplicando la tarifa vigente, sumándole el efecto de los gastos no deducibles y deduciéndole el efecto de los ingresos no gravables. El cálculo del impuesto del año es el siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Pérdida contable</b>	<b>\$ -102.192</b>	<b>\$ -39.451</b>
<b>Partidas de Conciliación</b>		
<b>Mas:</b>		
Gastos no deducibles	0	1.125
<b>Pérdida tributaria</b>	<b>-102.192</b>	<b>-38.326</b>
Impuesto a la renta (23% 2012) (22% 2013)	0	0
<b>Total de Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(-) Anticipo determinado-año corriente</b>		<b>880</b>
<b>(-) Retenciones que realizaron en el ejercicio fiscal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A favor del contribuyente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impuesto a la Renta a pagar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anticipo determinado para el ejercicio fiscal 2014</b>	<b>5.356</b>	<b>5.614</b>

**Revisión por Autoridades Fiscales** - De acuerdo con la legislación vigente, el Servicio de Rentas Internas, puede revisar y ajustar el impuesto sobre la renta para los períodos fiscales que terminaron el 30 de diciembre de 2013, y 2012. En consecuencia podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado la Compañía al liquidar sus impuestos.

## **12. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Con fecha Enero 2 del 2013, se firmó un contrato de arrendamiento entre CESANOR S.A., y EMPAFIN S.A., del inmueble signado con el # 213, ubicado en la Cdla. Kennedy vieja, Cantón Guayaquil, en la manzana 21, por un plazo de un año renovable por período igual y sucesivo. El monto del canon mensual de arrendamiento es de \$ 1.500.

Las principales cláusulas del contrato se detallan a continuación:

CESANOR S.A., brindará los servicios de:

- a. Cobro de alquileres y pago de impuestos municipales correspondientes.
- b. El pago por cuenta de CESANOR S.A., de todas aquellas primas de seguro que se requieran para mantener debidamente cubierta y protegida la inversión inmobiliaria de ella.
- d. La administración de todas aquellas reparaciones que impliquen un mantenimiento preventivo y correctivo de las construcciones.

## **13. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Durante el 2013, la Compañía recibió ingresos por arrendamientos por \$ 18.000. Se estima que durante los siguientes años, la Compañía incremente el valor del arriendo de sus bienes a fin de que estos cubran los costos de operación y se refleje una rentabilidad que vaya fortaleciendo la estructura financiera de la empresa.

## **14. HECHOS POSTERIORES**

La administración considera que desde el 31 de diciembre del 2013 hasta la fecha de emisión del presente informe mayo 20 del 2014, no se han presentado eventos internos y externos que afecten considerablemente los estados financieros de la compañía. Hay que resaltar que la empresa se encuentra en el mes de mayo realizando su incremento de capital.

## **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 14 de Abril del 2014.