

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 Cdla. Vernaza Norte solar 35 mz.15

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

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.

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
Total	1.665	281

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
Activos financieros:		
Valuados al costo amortizado	\$ 8.039	\$ 309.769
Total	\$ 8.039	\$ 309.769
Pasivos financieros:		
Valuados a su costo amortizado	\$ 79.202	\$ 2.929
Total	\$ 79.202	\$ 2.929
Posición neta	(\$ 71.163)	\$ 306.840

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 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
IMPUESTOS POR RECUPERAR			
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
Total		13.391	888
IMPUESTOS POR PAGAR			
Retenciones de IVA	(a)	4.239	0
Retenciones de Impuesto a la Renta	(c)	4.501	0
Total		8.740	0
Posición neta		4.651	888

- 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

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:

	2013	2012
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><u>\$726.544</u></u>	<u><u>\$ 502.262</u></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
Subtotal	1.074.500	635.937	308.720	310.600	1.091.116
Depreciación Acumulada	-21.164	-12.943	+2.616	+11.949	-19.542
Total activos fijos – neto	1.053.336	622.994	311.336	322.549	1.071.574

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

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
	31/12/2012				31/12/2013
Edificios	14.144	10.933	2.616	4.929	17.532
Embarcación	7.020			7.020	0
Equipos electrónicos	0	2.011			2.011
Subtotal	21.164	12.944	2.616	11.949	19.543

7. PROPIEDADES DE INVERSION

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

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

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2013	2012
Cuentas por pagar:		
ROCLIFE		
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
Total	334.190	17.694
EMPAFIN S.A.		
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
Total	298.720	298.720
VIVIDEN	715.000	984.500
Total cuentas por pagar a partes relacionadas	1'347.910	1'300.914

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.

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:

	2013	2012
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:

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

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.