

ANCADE S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

ANCADE S.A. fue constituida mediante escritura pública de la Notaría Decima Sexta del cantón Guayaquil el 7 septiembre de 2011, fue aprobada por el Intendente de Compañías de Guayaquil mediante Resolución No. SC.II.DIC.G.11.0005183 de fecha 15 de septiembre de 2011.

ANCADE S.A. se encuentra ubicada en la Provincia de Guayas, ciudad de Santiago de Guayaquil y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años es como sigue:

<u>31 de diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2014	4%
2013	3%
2012	1%

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades y activos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: *Inputs* distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: *Inputs* son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. *Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes*

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos, en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.4. *Bancos*

Representan activos financieros líquidos depositados en cuentas corrientes bancarias.

2.5. *Activos y Pasivos Financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo y contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio en resultado, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2014, la compañía tiene pasivos financieros en las categorías de otros pasivos financieros. Las características y formas de medición y registros se describen a continuación:

2.5.1. *Otros pasivos financieros*

Representan cuentas por pagar a accionistas. Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

2.6. Propiedades y equipos

2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración de la Compañía.

2.6.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3. Métodos de depreciación, vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	5	10
Muebles y enseres	10	15
Vehículo	20	25

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

2.6.4. Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surge del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación será transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7. Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponentes o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la prestación de servicios de alquileres existente dentro del periodo.

2.10. Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.11. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12. Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones

NIF 13 - Medición del Valor Razonable

La Compañía ha aplicado la NIF 13 desde el periodo anterior. La NIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIF 13 es amplio; los requerimientos de medición del valor razonable de la NIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros o instrumentos no financieros; para los cuales, otras NIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la NIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013. Adicionalmente, las disposiciones transitorias incluidas en la NIIF 13, indican que no es necesario aplicar todos los requisitos relacionados con la información a revelar respecto a la medición de valor razonable. En razón de lo indicado en las disposiciones transitorias de la NIIF 13, la Compañía no ha efectuado todas las revelaciones de información indicadas por esta Norma para el año 2014.

La aplicación de la NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de ANCADE S.A. por los años 2013 y 2014.

Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- *Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral*. Las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

NIC 19 - Beneficios a los empleados (revisada en el 2012)

La NIC 19 (revisada en el 2012) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos. Estos cambios han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral en años anteriores. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2012) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

2.13. *Nuevas emendadas sobre NIIF vigentes y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros*

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 34	Información Financiera Intermedia	Enero 1, 2016
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2016
NIC 27	Estados Financieros Separados	Enero 1, 2016
NIIF 30	Estados Financieros Consolidados	Enero 1, 2016

La Administración considera que la aplicación de estas nuevas emendadas que han sido revisadas durante el año 2014, detalladas anteriormente, no van a tener un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.14. *Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas*

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, nuevas revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	Enero 1, 2016
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes, sustituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31	Enero 1, 2017

No es posible proporcionar una estimación razonable del efecto que podría causar la aplicación de estas normas sobre los estados financieros, hasta que un examen detallado haya sido concluido.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración de la empresa, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

3.1. Deterioro de los activos

La Administración es quien determina las *vidas útiles estimadas* y los correspondientes cargos por depreciación para sus activos fijos. Esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2. Impuesto a la renta corriente

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable, aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

3.3. Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible; y en ciertos casos del nivel 1 no se encuentran datos disponibles por lo cual, la Compañía utiliza tasadores cualificados independientes para llevar a cabo la valoración.

4. BANCO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 representa saldo en una cuenta corriente bancaria que no generan intereses.

5. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2014, representan entregas de dinero efectuados a varios proveedores durante el año 2014 por la prestación de servicios y venta de bienes, las cuales tienen promedio de vencimiento de dos meses.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
Costo	1,503,744	1,245,181
Depreciación acumulada	(56,706)	(28,566)
Total	<u>1,447,038</u>	<u>1,216,615</u>
<u>Clasificación</u>		
Terreno	890,114	890,114
Edificio	580,404	349,404
Muebles y enseres	5,663	5,663
Vehículo	<u>27,563</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,503,744</u>	<u>1,245,181</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2014, terreno y edificios representa lo siguiente:

- El costo de adquisición y construcción del predio **TURNERO TRES**, ubicado en el cantón Samborombón por US\$1,062,869, el cual fue realizado el 20 de julio de 2012.
- El costo de compra de un departamento en el condominio **ANACAPRI** ubicado en el Cantón Salinas por US\$176,709 y un departamento adquirido dentro de un conjunto residencial cerrado RioLago POR US\$251,000.

Vehículos representa la adquisición de un vehículo Hyundai Tucson por un valor de US\$27,563 a la Compañía GASOP COMPANY S.A.

7. IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
IVA pagado	54	20
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	784	2,598
Crédito tributario IVA	142	-
Anticipo de impuesto a la renta	3,208	-
Total	<u>4,188</u>	<u>2,618</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
IVA cobrada - ventas	87	22
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,270	8
Retenciones en la fuente impuesto al valor agregado	694	759
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,649</u>	<u>6,218</u>
Total	<u>6,700</u>	<u>7,005</u>

8. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, representan importes recibidos de los accionistas, que no devenga intereses ni tienen fecha de vencimiento; y sobre los cuales, los accionistas tienen previsto destinar este saldo para un futuro aumento de capital social en el año 2015.

9. PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social se encuentra constituido por 800 acciones con un valor nominal unitario de US\$1, estas acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Nº de Acciones</u>	<u>Participación</u>
Sra. Ana Cecilia Morales	640	80%
Ing. Johana Caridad Toral	80	10%
Ing. Alfredo Francisco Toral	<u>80</u>	<u>10%</u>
Total	<u>800</u>	<u>100.00%</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados acumulados están conformados de la siguiente forma:

	Diciembre,	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
Utilidades retenidas	22,614	716
Resultado del ejercicio	<u>11,224</u>	<u>21,898</u>
Total	<u>36,838</u>	<u>22,614</u>

13. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, este es el detalle de los saldos pendiente de pagos con compañías y partes relacionadas:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Sr. Alfredo Toral	<u>1,419,280</u>	<u>1,211,994</u>

Durante los periodos 2014 y 2013, este es un detalle de las transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas:

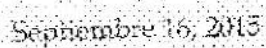
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
<u>Arrendamiento de inmueble</u>		
Sr. Alfredo Toral	<u>6,400</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos de dinero</u>		
Sr. Alfredo Toral	<u>258,561</u>	<u>-</u>

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros 28 de julio de 2015 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el periodo terminados el 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos el 28 de julio de 2015 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.



Señores
Superintendencia de Compañías del Ecuador
Guayaquil

De mis consideraciones.

Tenemos el agrado de adjuntar un ejemplar de los Estados Financieros de ANCADE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 e informe de los auditores independientes.

Arentangide,

Whipper Marváz S.
20610

SC - RNAE - 815

Expediente: 143969

Documentación y Archivo
 1980-1981

78 SEP 2015

[Handwritten notes:]

6-10-1978
G. J. S. 113

Johana
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visítanos en: www.supemias.gob.ec

Fecha:

16/SEP/2015 16:29:57 Usu. omecia/mvan



Remitente: No. Trámite: 36258-0
WHIMPPER NARVAEZ --

Expediente: 141969

RUC: 0992731532001

Razón social:

ANCADE S.A.

SubTipo trámite:

CERTIFICACIONES HISTORIA
SOCIETARIA

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA

Revise el estado de su trámite por INTERNET 74
Digitando No. de trámite, año y verificador =