



**C.P.A. Rudy Chunga Mendoza**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Cdla. Coviem Mz. 19 villa 03  
Telef.: (593) 042556326  
Telef.: (593) 0989263935  
Email: [cparudychunga@gmail.com](mailto:cparudychunga@gmail.com)  
Guayaquil – Ecuador

**BORSIO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INDICE**

**Informe de los Auditores Independientes**

**Estado de situación financiera**

**Estado de resultados integrales**

**Estado de cambios en el patrimonio**

**Estado de flujo de efectivo**

**Notas a los estados financieros**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A los Accionistas de BORSIO S.A.**

#### **Informe sobre los estados financieros**

He auditado los estados financieros que se adjuntan de **BORSIO S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes 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 otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del Auditor**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiadas en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

## **Opinión**

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **BORSIO S.A.** al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



**Rudy Chunga Mendoza, CPA**  
**Registro No.: SCV – RNAE – 936**

**Guayaquil, 27 de marzo del 2015**

**BORSIO S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en miles de dólares)**

	<b><u>Notas</u></b>	
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo		167
Cuentas por cobrar	4	6.110.757
Total activo		<u>6.110.924</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por Pagar	5	1.392.182
Total Pasivo		<u>1.392.182</u>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	6	3.820.800
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social		15.000
Resultados acumulados NIIF		1.075.671
Reserva Legal		7.948
Reserva Especial		71.532
Resultados acumulados		(94.163)
Resultados del ejercicio		(178.046)
Total Patrimonio		<u>897.942</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>6.110.924</u>

**BORSIO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en miles de dólares)**

<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Administrativos		178,046.33
Pérdida de operación		178,046.33

**BORSIO S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en miles de dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	RESERVA LEGAL	RESERVA ESPECIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	15.000	1.075.671	7.948	71.532		(94.163)	1.075.988
Apropiación de resultados 2013	-	-	-	-	(94.163)	94.163	-
Perdida neta 2014	-		-	-	-	(178.046)	(178.046)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	15.000	1.075.671	7.948	71.532	(94.163)	(178.046)	897.941

**BORSIO S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en miles de dólares)**

		<b>2014</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Pérdida Neta		(178,046)
<b>VARIACIONES EN LAS CUENTAS OPERATIVAS</b>		
Incremento cuentas por cobrar		(6,110,757)
Incremento en cuentas por pagar		1,358,807
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		(4,929,996)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Disminución en Inversiones Permanentes		4,896,471
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldos al inicio del año		33,692
<b>Saldos al final del año</b>		<b><u>167</u></b>

## **BORSIO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La compañía fue constituida el 3 de abril del 2012 con el objeto principal de dedicarse exclusivamente a la tenencia de acciones, participaciones, derechos corporativos o valores en sociedades, sean estas nacionales o extranjeras

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- a) Declaración de cumplimiento.- La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), que es la moneda oficial a partir de marzo 13 del año 2000, en que el Gobierno Ecuatoriano dispuso la vigencia de un nuevo sistema monetario en el País. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aceptadas en el Ecuador. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.
- b) Bases de preparación.- Los estados financieros de BORSIO S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de los años 2014. Estos estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

Al 31 de diciembre del 2014, fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía, se encuentra analizando el impacto que la adopción de la NIIF y sus enmiendas tendrán en los resultados de sus operaciones; sin embargo, estima que la adopción de estas normas y enmiendas no resultarán en cambios significativos.

- c) Efectivo y equivalentes al efectivo.- para propósitos de presentación del estado de cambios en la situación financiera, considera como equivalentes de efectivo el saldo de efectivo disponible en caja y bancos.

- d) Cuentas y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar comerciales son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- e) Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar 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.

- f) Impuesto a la renta.- El gasto por impuesto a la renta 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 imponderables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.
- g) Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene la obligación presente (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.
- h) Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

Los ingresos provenientes de ventas de bienes o por otros servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

- i) Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.
- j) 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, contrariamente o por 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.

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la compañía en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los informes de los activos y pasivos, y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los estados financieros en conformidad con las 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 conforman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, 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 finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de los activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido pérdidas por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine flujos de efectivos futuros que deberían surgir del activo 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 cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos 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 hubiere tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### **4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de esta cuenta es de US\$ 6,110,757 y corresponde a préstamo efectuado a la compañía Estadounidense WESTERN BRIDGE LLC de Miami Florida el 6 de mayo del 2014 y vencimiento el 6 de mayo del 2019

#### **5. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de US\$ 1,392,182 corresponde a préstamo otorgado por la compañía Estadounidense ESSEX PROPERTIES. INC.

#### **6. PASIVOS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de US\$ 3,820,800 corresponde a obligación bancaria con el Banco JP Morgan New York, con fecha de inicio 29 de mayo de 2012, a un plazo de 1823 días y una tasa de interés del 4.47% anual.

#### **7. RESERVA LEGAL**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía no requiere efectuar esta reserva puesto que la que se encuentra registrada supera el 50% establecido por Ley.

#### **8. IMPUESTO A LA RENTA**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 22% sobre la utilidad tributable. Este cargo es registrado en el resultado del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre del 2014, la compañía no requiere efectuar dicho cargo por cuanto su operación no generó ingresos.

#### **9. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2015 y la fecha de preparación de estados financieros (18 de febrero 2015) no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que en opinión de la Administración, puedan afectar de manera significativa sus saldos e interpretaciones.

---