

**INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA.
LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

Contenido:

6 -	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
7 -	ESTADO DE RESULTADOS
8 -	ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
9 -	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
10 -	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
12 -	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en U.S. dólares)

31 de Diciembre		2013		2012	
Notas					
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	275,485	123,436		
Activos financieros					
Cuentas por cobrar clientes	8	8,615	81,420		
Otras cuentas por cobrar	9	544,286	548,855		
Activos por impuestos corrientes	10	33,766	27,796		
Otros activos		577	720		
Total activos corrientes		862,729	782,227		
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Propiedad y equipo	11	2,248,124	2,271,346		
Total activos no corrientes		2,248,124	2,271,346		
Total activos		3,110,853	3,053,573		
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES:					
Cuentas por pagar comerciales		36,399	33,126		
Otras cuentas por pagar		-	3,202		
Pasivos por impuestos corrientes	10	20,206	15,209		
Beneficios empleados corto plazo	12	11,820	8,184		
Total pasivos corrientes		68,425	59,721		
PASIVOS NO CORRIENTES:					
Otras cuentas por pagar		11,600	10,400		
Beneficios empleados post-empleo	13	836	764		
Pasivos por impuesto diferido	14	236,059	238,556		
Total pasivos no corrientes		248,495	249,720		
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS					
Capital social	18	422	422		
Reservas	19	1,053,598	1,053,598		
Resultados acumulados	20	1,739,913	1,690,112		
Total patrimonio		2,793,933	2,744,132		
Total pasivos y patrimonio		3,110,853	3,053,573		

Marcelo Castro
Gerente General

Marcelo Castro

Leda Jaramila Garzón
Contador General

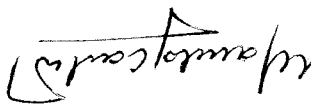
Leda Jaramila Garzón

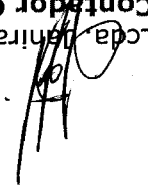
INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresados en U.S. dólares)

	2013	2012
Ingresos por arriendos	125.405	122.426
Gastos de operación y administración	127.013	122.342
(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL	<u>(1.608)</u>	<u>84</u>
Otros ingresos (gastos):	67.407	46.021
Otros ingresos		
Gastos financieros	(121)	(96)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>65.678</u>	<u>46.009</u>
Menos impuesto a la renta:		
Corriente	(18.429)	(13.687)
Diferido	2.497	2.418
Utilidad neta del periodo	<u>49.747</u>	<u>34.740</u>
Utilidad del periodo atribuible a los propietarios	<u>49.747</u>	<u>34.740</u>


Marcelo Castro
Gerente General

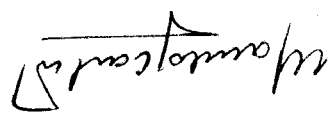

Lcda. Jhina Garzón
Contador General

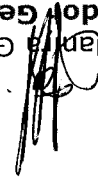
INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresados en U.S. dólares)

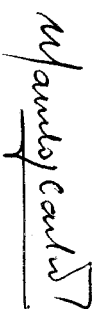
Notas		2013	2012
Utilidad del período			
		49.747	34.740
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
		(61)	
		49.686	34.740
Total resultado integral del año			
Resultado integral atribuible a los propietarios		49.686	34.740

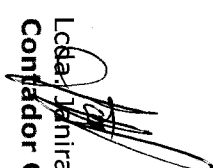

Marcelo Castro
Gerente General


Lcda. Janis Garzón
Contador General

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital social	Reservas				Otros resultados integrales	Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Reserva facultativa y estatutaria	Reserva de Capital	Reserva por valuación	Ganancias y pérdidas actuariales	Resultados acumulados	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	
dos al 31 de mbre del 2011	32 a 35	422	1.808	7	35.004	1.016.780		26.798	1.628.572	2.709.392
Reserva de Capital										
Reserva legal										
Reserva facultativa y estatutaria										
Reserva por valuación										
Ganancias y pérdidas actuariales										
Resultados acumulados										
Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez										
dos al 31 de mbre del 2012	32 a 35	422	1.808	7	35.004	1.016.780	-	61.538	1.628.572	2.744.132
Reserva de Capital										
Reserva legal										
Reserva facultativa y estatutaria										
Reserva por valuación										
Ganancias y pérdidas actuariales										
Resultados acumulados										
Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez										
dos al 31 de mbre del 2013	32 a 35	422	1.808	7	35.004	1.016.780	(61)	111.285	1.628.687	2.793.933
Reserva de Capital										
Reserva legal										
Reserva facultativa y estatutaria										
Reserva por valuación										
Ganancias y pérdidas actuariales										
Resultados acumulados										
Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez										


Marcelo Castro
Gerente General


Lcda. Janira Garzón
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresados en U.S. dólares)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	198.210	91.580
Pagado a proveedores y empleados	(96.757)	(60.295)
Recibido de otros	53.798	40.661
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	155.251	71.946
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo utilizado en préstamos a relacionadas	(3.202)	(297.644)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(3.202)	(297.644)
EFFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto durante el año	152.049	(225.698)
Saldos al comienzo del año	123.436	349.134
Saldos al final del año	275.485	123.436

(Continúa...)

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO		
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	49.686	34.740
Utilidad neta		
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Depreciaciones	23.222	23.268
Provisión jubilación patronal	93	16
Participación a trabajadores	11.590	8.119
Impuesto a la renta corriente y diferido	15.932	11.269
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	72.805	(30.846)
Activos por impuestos corrientes	(5.970)	-
Otras cuentas por cobrar	4.713	2.235
Cuentas por pagar comerciales	3.273	32.954
Beneficios empleados corto plazo	(7.860)	(2.081)
Pasivos por impuestos corrientes	(13.431)	(7.595)
Otras cuentas por pagar	1.200	(133)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	155.251	71.946

Marcelo Castro

Marcelo Castro
Gerente General

Lcda. Jaimira Garzón
Contador General

**INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Contenido

1.	Información general	- 13 -
2.	Descripción del negocio	- 13 -
3.	Políticas contables significativas	- 13 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 19 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 19 -
6.	Efectivo y equivalentes de efectivo	- 20 -
7.	Cuentas por cobrar clientes	- 21 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 21 -
9.	Activos y pasivos por impuestos corrientes	- 22 -
10.	Propiedad y equipo	- 22 -
11.	Beneficios empleados corto plazo	- 23 -
12.	Participación a trabajadores	- 24 -
13.	Beneficios empleados post-empleo	- 24 -
14.	Impuestos diferidos	- 25 -
15.	Transacciones con partes relacionadas	- 25 -
16.	Impuesto a la renta	- 25 -
17.	Precios de transferencia	- 27 -
18.	Capital social	- 27 -
19.	Reservas	- 28 -
20.	Resultados acumulados	- 28 -
21.	Eventos subsecuentes	- 28 -
22.	Aprobación de los estados financieros	- 28 -

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

1. Información general

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de marzo de 1979, con un plazo de duración de cuarenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. Descripción del negocio

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra, venta, arrendamiento y adquisición en usufructo o en administración de bienes inmuebles de cualquier índole y todo lo relacionado con esta actividad.

3. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.** es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - 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, 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos con fiabilidad

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es revertida a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es revertido no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiriere ni retiene

sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Los ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Compañía se reconocen de manera mensual, a excepción de algunos casos en los cuales se otorga crédito principalmente a sus Compañías Relacionadas.

2.5 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea

probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.6 Propiedad y equipo

Los terrenos y bienes inmuebles que son usados para el arriendo, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Los muebles, enseres, equipos de cómputo, y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	50 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registrarán directamente en resultados como costo del período en que se incurrirán.

2.7 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

2.8 Participación a trabajadores.

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Capital social y distribución de dividendos.

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los socios de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.10 Gastos

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

2.11 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

2.12 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

2.13 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.14 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2013.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIF 11 - Acuerdos de negocios conjuntos	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIF 7 - Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a la NIF 9 y NIF 7 - Fecha obligatoria efectiva de la NIF 9 y revelaciones de transición	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIF (NIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2009-2011	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideraran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, mismos que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a sus compañías relacionadas, mediante la aprobación de la Gerencia, y luego de

obtener garantías cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 794.303
Índice de liquidez	12.61 veces
Pasivos totales / patrimonio	11 %
Deuda financiera / activos totales	0%

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	2013	2012
31 de Diciembre		
Bancos	95.963	67.252
Inversiones	179.522	56.184
Total	275.485	123.436

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

Las inversiones, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones.

7. Cuentas por cobrar clientes

Los saldos de cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

31 de Diciembre		
2013	2012	
Clientes relacionados	-	77.304
Clientes no relacionados	8.615	4.116
Total	8.615	81.420

El período promedio de crédito por arriendo de bienes inmuebles a clientes relacionadas es de 90 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

31 de Diciembre		
2013	2012	
Menor a 90 días	8.615	41.808
De 90 a 120 días	-	3.388
De 121 a 180 días	-	6.776
De 181 a 365 días	-	5.988
Total	8.615	57.960

8. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

31 de Diciembre		
2013	2012	
Préstamo Servifreno	514.844	524.413 (a)
Préstamo Comanex	20.000	15.000 (b)
Varias	9.442	9.442
Total	544.286	548.855

(a) Corresponde a préstamos otorgados a su Compañía relacionada con un plazo de 4 y 2 años respectivamente renovables al vencimiento con una tasa de interés del 9%.

(b) Corresponde a un préstamo en efectivo, mismo que no genera interés alguno y no tienen fecha de vencimiento para su cobro.

9. **Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción		2013	2012
31 de Diciembre			
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta		33.117	27.326
Impuesto al valor agregado		649	470
Total activos por impuestos corrientes		33.766	27.796
Pasivos por impuestos corrientes			
IVA en ventas		1.083	915
Retención en la fuente		694	607
Impuesto a la renta por pagar		18.429	13.687
Total pasivos por impuestos corrientes		20.207	15.209

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

10. **Propiedad y equipo**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción		2013	2012
31 de Diciembre			
Terrenos		775.434	775.434
Edificios		1.515.331	1.515.331
Muebles y enseres		15.863	15.863
Equipo de computación		9.132	9.132
Vehículos		52.779	52.779
(-) Depreciación acumulada		(120.415)	(97.193)
Total		2.248.124	2.271.346

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Obligaciones con el IESS	70	65
Beneficios de ley a empleados	160	-
Participación trabajadores [Ver nota 12]	11.590	8.119
Total	11.820	8.184

Un detalle de los beneficios empleados corto plazo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se muestra a continuación:

11. Beneficios empleados corto plazo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no mantiene consignados ninguno de estos activos como garantía.

Activos en garantía

Descripción	2012		2013	
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al inicio del año	Adiciones
Terrenos	775.434	-	775.434	-
Edificios	1.515.331	-	1.515.331	-
Muebles y enseres	15.863	-	15.863	-
Equipo de computación	9.132	-	9.132	-
Vehículos	52.779	-	52.779	-
Total	2.368.539	-	2.368.539	-
Depreciación acumulada	(73.925)	(23.268)	(97.193)	(23.222)
Total	2.294.614	(23.268)	2.271.346	(23.222)

12. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2013		2012
Saldos al inicio del año	8,119	1,495	
Provisión del año	11,590	8,119	
Pagos efectuados	(8,119)	(1,495)	
Saldos al fin del año	11,590	8,119	

13. Beneficios empleados Post-Empleo

Un detalle de la composición de la cuenta de beneficios post-empelo se resume a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Jubilación patronal	101	161
Desahucio	735	603
Total	836	764

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Descripción	Tasa de descuento		Tasa de incremento salarial
	2013	2012	
	6,50%	6,50%	
	2,40%	2,40%	

14. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferido se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de propiedad por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

31 de Diciembre 2013			
Reconocido	Saldo inicial	Saldo o en resultados	Saldo final
	238.556	2.497	236.059
Propiedad			
31 de Diciembre 2012			
Reconocido	Saldo inicial	Saldo o en resultados	Saldo final
	240.974	2.418	238.556
Propiedad			

15. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2013 y 2012:

Servifreno Cía. Ltda.			
2013	2012		
Facturas emitidas por arriendo	36.000	36.000	
Interés préstamos	64.051	7.959	
Comanex Cía. Ltda.			
Facturas recibidas por servicios	33.000	-	
Facturas emitidas por arriendo	6.000		

16. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaran o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

El capital social de la Compañía asciende a USD\$ 422, dividido en cuatrocientas veinte y dos participaciones con un valor nominal unitario de un dólar (USD\$ 1.00) cada una.

18. Capital social

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 6.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia
- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas
- Los montos que antes de la reforma determinaban la obligación de presentar Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia eran de USD\$ 1.000.000 y \$ 5.000.000, respectivamente. Sin embargo la nueva normativa señala:

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878, del jueves 24 de enero del 2013, se publicó la Resolución del SRI No. NAC DGERCGC13-0011 que reforma la Resolución No. NAC-DGER2008-0464, relacionada con la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia. Esta reforma establece que para el ejercicio económico 2012 (a ser declarado en 2013), los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior, cuanto en el Ecuador.

17. Precios de transferencia

La Compañía optó por considerar como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de su propiedad realizada en la fecha de transición a NIIF, por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.

19. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

20. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros 28 de marzo del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido probados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

Marcelo Castro
Gerente General

Lcda. Zenira Garzón
Contador General