

MULTIPROPIEDADES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

MULTIPROPIEDADES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Contenido:

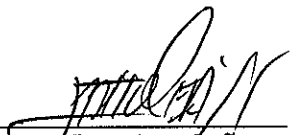
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	- 3 -
ESTADO DE RESULTADOS	- 4 -
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	- 5 -
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	- 6 -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 8 -

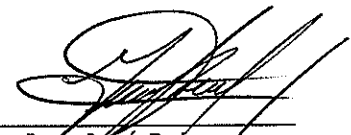
MULTIPROPIEDADES S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en U.S. dólares)

		<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	5	2.819	4
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	6.228	-
Otras cuentas por cobrar		-	6.924
Activos por impuestos corrientes		15.456	4.510
Total activos corrientes		<u>24.503</u>	<u>11.438</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipo	14	109.475	113.503
Total activos no corrientes		<u>109.475</u>	<u>113.503</u>
Total activos		<u>133.978</u>	<u>124.940</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	18	-	2.016
Cuentas por pagar comerciales	19	1.417	5.237
Otras cuentas por pagar	20	50.286	43.129
Impuestos por pagar	10-nov	7.375	95
Beneficios empleados corto plazo	21	1.092	390
Total pasivos corrientes		<u>60.170</u>	<u>50.867</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Beneficios empleados post-empleo	25	93	93
Pasivos por impuesto diferido	23	7.943	8.073
Total pasivos no corrientes		<u>8.036</u>	<u>8.166</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	31	800	800
Aportes para futura capitalización	32	45.385	45.385
Reservas	33	400	400
Resultados acumulados	34	19.188	19.322
Total patrimonio		<u>65.773</u>	<u>65.907</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>133.978</u>	<u>124.940</u>


Ing. Francisco Peña
Gerente General

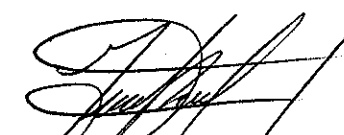

Ing. José Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U.S. dólares)

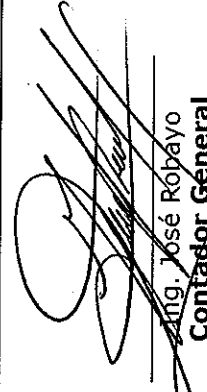
	<i>Notas</i>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias	26	154.678	-
Costo de ventas	27	(15.484)	-
GANANCIA BRUTA		<u>139.194</u>	<u>-</u>
Gastos de administración	28	(135.160)	(41.308)
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		<u>4.033</u>	<u>(41.308)</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(4.546)	(34)
Otros gastos netos de ingresos		979	3.414
UTILIDADES (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>466</u>	<u>(37.928)</u>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	29	(731)	(511)
Diferido	23	130	-
(Pérdida) del período		<u>(135)</u>	<u>(38.439)</u>
(Pérdida) del periodo atribuible a los propietarios		(135)	(38.439)


Ing. Francisco Peña
Gerente General


Ing. José Robayo
Contador General

MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Aporte futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	19 a 21	800	45.385	400	57.762	104.346
Pérdida del ejercicio					(38.439)	(38.439)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	19 a 21	800	45.385	400	19.322	65.907
Utilidad neta					(135)	(135)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	19 a 21	800	45.385	400	19.188	65.773

 Ing. Francisco Peña Gerente General	 Ing. José Robayo Contador General
--	---

Ver notas a los estados financieros

MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U.S. dólares)

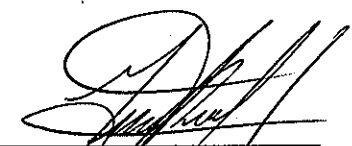
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	148.450	20.232
Pagado a proveedores y empleados	(149.709)	(3.670)
Utilizado en otros	6.090	(1.748)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>4.831</u>	<u>14.814</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades y equipo		(19.022)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u></u>	<u>(19.022)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
(Utilizado en) obligaciones financieras	(2.016)	2.015
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2.016)</u>	<u>2.015</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
(Disminución) incremento neto durante el año	2.815	(2.193)
Saldos al comienzo del año	4	2.197
Saldos al final del año	<u>2.819</u>	<u>4</u>

(Continúa...)

MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	(135)	(37.928)
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	4.027	2.850
Beneficios empleados	82	93
Impuesto a la renta corriente y diferido	(130)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(6.228)	27.088
Otras cuentas por cobrar	(4.022)	(6.856)
Cuentas por pagar comerciales	(3.820)	34.788
Otras cuentas por pagar	14.410	(5.216)
Beneficios empleados	646	(4)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>4.831</u>	<u>14.814</u>


Ing. Francisco Peña
Gerente General


Ing. José Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

MULTIPROPIEDADES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL	- 9 -
2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	- 9 -
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	- 13 -
4. NEGOCIO EN MARCHA	- 14 -
5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	- 14 -
6. EFECTIVO	- 15 -
7. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	- 16 -
8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR	- 16 -
9. IMPUESTOS CORRIENTES	- 16 -
10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	- 17 -
11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	- 17 -
12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR	- 18 -
13. BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO	- 18 -
14. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	- 18 -
15. BENEFICIOS EMPLEADOS POST-EMPLEO	- 19 -
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	- 19 -
17. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	- 20 -
18. GASTOS ADMINISTRATIVOS	- 20 -
19. IMPUESTO A LA RENTA	- 20 -
20. CAPITAL SOCIAL	- 22 -
21. RESERVAS	- 22 -
22. RESULTADOS ACUMULADOS	- 22 -
23. EVENTOS SUBSECUENTES	- 22 -
24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 22 -

MULTIPROPIEDADES S.A.

1. Información general

MULTIPROPIEDADES S.A., es una Sociedad Anónima, constituida el 17 de Julio del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto del 2003.

Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título, compra, venta, permuta, arriendo, constitución de gravámenes y administración de bienes muebles e inmuebles, etc.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de MULTIPROPIEDADES S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 MULTIPROPIEDADES S.A., 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

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 Reconocimiento de ingresos

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

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

2.4 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 imponibles. 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.

2.5 Propiedad y equipo

Los terrenos y edificios que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Las partidas de propiedad y equipo que son usados para la prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidas en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

El valor residual será determinado inicialmente al momento de la compra de los bienes, en base a la estimación más fiable relacionada con el valor que la Compañía espera recuperar del bien una vez que haya finalizado su vida útil económica. El valor residual será revisado anualmente por la Gerencia, con la finalidad de asegurar que el mismo será el importe a recuperar en el momento de la disposición del bien.

Los 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	20 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 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 registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas 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.

2.9 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 período más cercano en el que se conocen.

2.10 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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 MULTIPROPIEDADES S.A., 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>
NIIF 9 - <i>Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 11 - <i>Acuerdos de negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - <i>Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - <i>Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de activos y activos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - <i>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011</i>	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.

3. 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:

3.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran 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.

3.2 Impuestos diferidos

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales de impuestos, basados en la estimación de una tarifa impositiva vigente para los años 2012, 2013 y 2014, del 23%, 22% y 22% respectivamente; sin embargo cualquier cambio futuro de este porcentaje debido a cambios de gobierno significaría un cambio importante en el valor reconocido como activo y pasivo por impuesto diferido, considerando que hasta el año 2011 la tarifa del impuesto a la renta fue del 24%.

3.3 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.5 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta 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.

4. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario MULTIPROPIEDADES S.A., es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

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 y Financiera de la Compañía, mismos que se encargan de la 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

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de cliente, principalmente agencias de viaje, entidades del sector público y empresas cuya

posición financiera es confiable a nivel nacional, sin que existe concentración de crédito con ninguna de estas.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera 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 y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

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

Capital de trabajo	USD\$(35,667)
Índice de liquidez	0.41 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.8 veces
Deuda financiera / activos totales	104%

6. Efectivo

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Bancos	2.719	-
Caja	100	4
Total	2.819	4

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

7. Cuentas por cobrar no relacionados

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Cientes	6.228	-
Total	6.228	-

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

8. Otras cuentas por cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Anticipo proveedores	-	6.924
Total	-	6.924

9. Impuestos corrientes

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	2.988	-
Impuesto al valor agregado	12.468	4.510
Total activos por impuestos corrientes	15.456	4.510
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	2.967	95
Impuesto al valor agregado	4.408	-
Total pasivos por impuestos corrientes	7.375	95

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

10. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Terreno	14.262	14.262
Edificios	82.645	82.645
Muebles y enseres	17.828	17.828
Equipos de computación	3.294	3.294
Depreciación acumulada	(8.554)	(4.526)
Total	109.475	113.503

Descripción	2013			
	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Saldo al final del año
Terreno	14.262	-	-	14.262
Edificios	82.645	-	-	82.645
Muebles y enseres	17.828	-	-	17.828
Equipos de computación	3.294	-	-	3.294
Total				
Depreciación acumulada	(4.526)	-	(4.028)	(13.972)
Total	113.503	-	(4.028)	109.475

11. Cuentas por pagar comerciales

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Proveedores	1.417	5.237
Total	1.417	5.237

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

12. Otras cuentas por pagar

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Cuentas por cobrar relacionadas	286	43.129
Acreedores varios	50.000	-
Total	50.286	43.129

13. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
IESS por pagar	243	220
Participación trabajadores [<i>Ver nota 12</i>]	82	-
Sueldos por pagar	577	-
Décimo tercer sueldo	49	49
Décimo cuarto sueldo	141	121
Fondos de reserva	-	-
Vacaciones	-	-
Total	1.092	390

14. 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	-	-
Provisión del año	82	-
Pagos efectuados	-	-
SalDOS al fin del año	82	-

15. Beneficios empleados Post-Empleo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Jubilación patronal	93	93
Total	93	93

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.

16. 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, planta y equipo 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:

<u>31 de Diciembre</u> <u>2013</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad y equipo	8.073	(130)	7.943

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	(731)	(511)
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	130	-

17. Transacciones con partes relacionadas

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

Transacciones y saldos comerciales

A continuación se detallan las transacciones y saldos con partes relacionadas durante el año 2013:

2013	Ripconciv Cía. Ltda.
Saldo inicial	43.129
Compras	-
Ventas	-
Cobros	42.843
	286

18. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2013	2012
Gastos de personal	10.599	15.972
Servicios profesionales	65.387	-
Comisión ventas	43.062	-
Gasto generales	12.085	22.486
Depreciaciones	4.027	2.850
Total	135.160	41.308

19. 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 declaren o distribuyan a favor de accionistas 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 accionistas 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:

Descripción	2013	2012
(Pérdida) Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	466	37.928
Resultados provenientes de la adopción de las NIIF		-
Más gastos no deducibles	1444	-
Menos ingresos exentos		-
Menos beneficio por personal discapacitado		-
Amortización de pérdidas años anteriores		-
Base imponible	1911	37.928
Impuesto a la renta calculado por el 22% y 23% respectivamente	420	-
Anticipo calculado	731	511
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	731	511

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2013	2012
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	731	511
Pagos efectuados	591	
Compensación con retenciones	140	511
Saldo final	-	-

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2013, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$731; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$232. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$731 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2010 al 2012.

20. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$800 cuatrocientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

21. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta 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 o utilizada para absorber pérdidas.

22. 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:

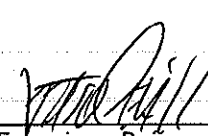
El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

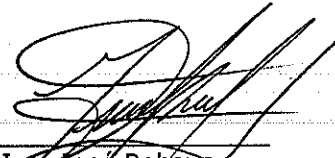
23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros 30 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.

24. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 14 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.


Ing. Francisco Peña
Gerente General


Ing. José Robayo
Contador General