

MUÑOZ | GUERRA

Consultores & Auditores

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2013 y 2012 e
Informe de los Auditores Independientes



INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Balances Generales	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 20

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:
INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

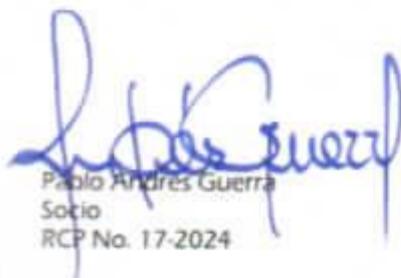
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si 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 apropiados a 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 de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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.



Pablo Andrés Guerra
Socio
RCP No. 17-2024

4 de abril de 2014, excepto
por el informe de cumplimiento
tributario que se emitirá por separado

Quito - Ecuador



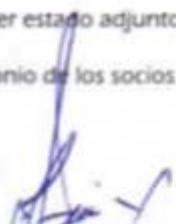
SC - RNAE No. 798
GUERRAUDIT CONSULTORES
CIA. LTDA.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2013	2012
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes del efectivo		532	1.848
Cuentas por cobrar, neto de provisión para cuentas de dudoso cobro		7.410	10.180
Otras cuentas por cobrar	3	147.638	145.436
Activos por impuestos corrientes	4	33.209	21.009
Inventario de terrenos		572.504	572.504
Total activo corriente		761.293	750.978
Inversiones en asociadas		900	900
Propiedad, planta y equipo, neto de la depreciación acumulada	5	1.501.726	1.527.323
Total activos		2.263.919	2.279.201
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar		5.912	19.289
Otras cuentas por pagar	6	161.243	161.005
Anticipos de clientes		2.000	-
Pasivos por impuestos corrientes	7	1.451	2.534
Provisiones		298	5.176
Total pasivo corriente		170.904	188.004
Obligaciones por beneficios definidos		3.093	2.494
Fideicomiso mercantil	1	946.532	946.532
Total pasivos		1.120.529	1.137.030
Patrimonio de los socios (ver estado adjunto)		1.143.390	1.142.171
Total pasivos y patrimonio de los socios		2.263.919	2.279.201


Ing. Mauricio Alarcón
Gerente General


Ing. Jaime García
Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 31,	
		2013	2012
Ingresos por servicios		99.880	120.935
Ingresos por venta de terrenos		122.434	-
Gastos de operación:			
Gastos de ventas, administración y otros operativos		(219.042)	(203.586)
Participación de los empleados en las utilidades		(298)	-
Total gastos operativos		(219.340)	(203.586)
Utilidad neta de operación		2.975	(82.651)
Otros ingresos y (gastos):			
Ingresos (gastos) financieros, neto		(1.773)	-
Otros ingresos (gastos)		485	(1.807)
Total otros ingresos (gastos), neto		(1.287)	(1.807)
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.688	(84.458)
Impuesto a las ganancias:			
Impuesto a la renta	8	(469)	(5.293)
Resultado integral total		1.219	(89.752)


 Ing. Mauricio Alarcón
 Gerente General


 Ing. Jaime Guada
 Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reserva legal	Efectos por adopción de NIIF	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 01 de enero del 2011	5.000	759	1.217.395	11.570	(2.801)	1.231.923
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	(2.801)	2.801	-
Resultado integral total	-	-	-	-	(89.752)	(89.752)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	5.000	759	1.217.395	8.769	(89.752)	1.142.171
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	(89.752)	89.752	-
Resultado integral total	-	-	-	-	1.219	1.219
Saldo al 31 de diciembre del 2013	5.000	759	1.217.395	(80.983)	1.219	1.143.390

Ing. Mauricio Alarcón
Gerente General



Ing. Jimmy Guevara
Contador

Las notas explicativas anexas I a V son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2013 y 2012
 [Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América]

	Diciembre 31.	
	2013	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	212.135	327.265
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(215.289)	(365.243)
Intereses pagados y ganados	(1.287)	(1.807)
Impuesto a la renta	(469)	(5.293)
Otros	-	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(4.910)</u>	<u>(45.078)</u>
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, planta y equipo	3.594	-
Inversiones en Asociadas	-	2.383
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>3.594</u>	<u>2.383</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportes de accionistas	-	-
Préstamos con instituciones financieras	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
[Disminución] aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	(1.317)	(42.695)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1.848</u>	<u>46.926</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>532</u>	<u>4.231</u>

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo, Continúa

Por el Año que terminó el 31 de diciembre del 2012
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado) (provisto) por las actividades de operación:		
Utilidad neta	1.219	(89.752)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo	22.003	18.228
Obligaciones por beneficios definidos	598	524
Cambio en activos y pasivos:		
Variación en otras cuentas por cobrar	570	19.654
Variación en impuestos corrientes	(12.200)	1.794
Variación en cuentas por pagar	(13.911)	2.427
Variación en otras cuentas por pagar	1.689	(336)
Variación en beneficios a empleados	(4.878)	2.383
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(4.910)</u>	<u>(45.078)</u>


 Ing. Mauricio Alarcón
 Gerente General


 Ing. Jaime Guada
 Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria BAYESTATE CIA. LTDA. se constituyó mediante escritura pública celebrada el 13 de Junio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Julio de 2005.

Entre sus actividades principales se encuentran la adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como la planificación, construcción y promoción de obras arquitectónicas y civiles de todo tipo.

Sus socios son personas naturales y jurídicas ecuatorianas.

FIDEICOMISO MERCANTIL "MOMPICHE"

Para cumplir con su objetivo social, la compañía mediante instrumento público celebrado el 17 de Julio de 2006 y sustituido por otro con fecha 1 de Diciembre de 2006, en conjunto con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. suscribieron un contrato de promesa de constitución de Fideicomiso Mercantil y acuerdo de voluntades, relativo a la adquisición de varios lotes de terreno de propiedad de BAYESTATE CIA. LTDA., que en conjunto tienen una superficie de aproximadamente 15,34 hectáreas, situadas en el sector de Mompiche, cantón Muisne, provincia de Esmeraldas.

Con el fin de garantizar el pago del precio por los lotes de terreno arriba mencionados, el 20 de Julio de 2007, la compañía en calidad de Constituyente Propietario, suscribió el contrato de fideicomiso mercantil "MOMPICHE", con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. en calidad de Constituyente Promotor.

Antecedentes

El constituyente propietario sobre los lotes de terreno de su propiedad y de los cuales forma parte las 15,43 hectáreas, va a desarrollar un proyecto inmobiliario, turístico, denominado "Mompiche El Nuevo Destino"; por su parte el constituyente promotor ha manifestado su interés en adquirir los lotes de propiedad del constituyente propietario, con el objeto de construir, desarrollar, promocionar y comercializar complejos de edificios y casas para vivienda y turismo sobre dichos lotes de terreno.

Constitución del Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil se constituye con la transferencia que realizan los constituyentes, de la siguiente manera:

La compañía INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., aporta y transfiere el dominio de los lotes de terreno que en conjunto suman aproximadamente 15,43 Hectáreas y la Constructora Naranjo Ordoñez Cia. Ltda., aporta con la suma de US\$ 2.000.

Objeto y Finalidad

El fideicomiso fue constituido con la finalidad de conformar un patrimonio autónomo e independiente, cuya titularidad jurídica la mantiene el Fideicomiso Mercantil, representado por la Fiduciaria y atienda a las instrucciones que conllevan a la administración de los mismos. La representación legal del patrimonio autónomo la mantiene la fiduciaria, de acuerdo a las siguientes instrucciones impartidas por los constituyentes:

- a) Verificar el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los Inmuebles al patrimonio del fideicomiso.
- b) Entregar la posesión física y tenencia de los inmuebles al constituyente promotor.
- c) Verificar que el constituyente promotor realice los pagos por el precio de los inmuebles en la forma y condiciones planteadas en el contrato de fideicomiso. Los pagos referidos deberán ser entregados por parte del constituyente promotor al fideicomiso y este último deberá entregarlo al constituyente propietario quien los destinara al desarrollo del proyecto inmobiliario.

Estudio de Impacto Ambiental

Con fecha 4 de Enero de 2013 la compañía recibió por parte del Ministerio del Ambiente, la Licencia Ambiental para la construcción y operación del proyecto Turismo Sostenible Mompiche.

Una vez que se cuenta con este permiso, la administración de la compañía se encuentra ejecutando las obras necesarias que permitan iniciar con la promoción y posterior venta de los terrenos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Declaración de cumplimiento

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los presentes estados financieros en 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, 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. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b) Bases de preparación

Los estados financieros de Bayestate Cia. Ltda. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

c) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

d) Efectivo y equivalentes del efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

e) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar clientes, están registradas al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el devengamiento de los cobros y deterioro de existir, no se realiza el método de la tasa de interés efectiva ya que los cobros no superan los 45 días.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

f) Propiedad, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo de construcción	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a su contrapartida contable, esto será Otros Resultados Integrales por Revaluación

g) Inversiones en asociadas/o relacionadas

Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales BAYESTATE CÍA. LTDA. ejerce una influencia significativa, la cual no constituye una subsidiaria ni participación en un negocio conjunto. Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones relacionadas con la política financiera y operativa de la Compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre estas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas son incorporados a los estados financieros utilizando el método contable de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas. Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

h) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

i) Impuestos

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

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Provisiones

La compañía reconoce las provisiones cuando 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

k) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Informe de Cálculo Actuarial realizado cada año, el cual detalla las valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del periodo dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

l) Reconocimientos de 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 pueda otorgar el mismo que es identificado registrado toda vez que el servicio ha sido prestado o los riesgos del bien han sido transferidos.

m) 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 bajo el Principio del Devengado.

n) 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.

o) Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitada transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

NOTA 3 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Socios	-	-
Anticipo a proveedores	934	934
Cuentas por liquidar	2.202	-
Anticipo compra de terrenos	144.502	144.502
	<u>147.638</u>	<u>145.436</u>

NOTA 4 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Impuesto a la renta	14.078	1.998
Impuesto al valor agregado	19.131	19.011
	<u>33.209</u>	<u>21.009</u>

NOTA 5 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,		Porcentaje anual de depreciación
	2013	2012	
Depreciables:			
Maquinaria y equipos	165.305	165.305	10%
Equipo de cómputo	8.419	8.419	33%
Vehículos	25.438	25.438	20%
Subtotal	<u>199.162</u>	<u>199.162</u>	
Depreciación acumulada	<u>(107.613)</u>	<u>(85.610)</u>	
No Depreciables			
Terreno	1.347.006	1.349.672	
Construcciones en proceso	63.171	64.099	
Total	<u>1.501.726</u>	<u>1.527.323</u>	

NOTA 6 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Socios	147.399	158.591
Empleados	11.925	2.414
Otras	5.912	-
	<u>161.243</u>	<u>161.005</u>

NOTA 7 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Jubilación Patronal	2.710	2.111
Desahucio	383	383
	<u>3.093</u>	<u>2.494</u>

El movimiento de esta reserva es como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.587	383	1.970
Adiciones	-	524	524
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1.587	907	2.494
Adiciones	-	599	599
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>1.587</u>	<u>1.506</u>	<u>3.093</u>

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo. La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "prospectiva" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

NOTA 8 – IMPUESTO A LA RENTA

A continuación presentamos una conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía:

Notas a los Estados Financieros
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31, 2012
Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	1.986
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	298
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.688
Gastos no deducibles en el país	444
Base imponible	2.132
Impuesto a la renta del año	469

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía liquidó el impuesto a la renta con la tasa del 22%, prevista en el artículo No. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones.

Las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones de los años 2010 al 2013.

NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.


 Ing. Mauricio Alarcón
 Gerente General


 Ing. Jaime Guada
 Contador

