INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
ESTADO DE RESULTADOS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Vector Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

2. Los estados financieros del 2012 que se acompañan de Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. fueron compilados por nosotros, de acuerdo con normas profesionales. Una compilación se limita a presentar en forma de estados financieros, información que constituye la representación de la gerencia, no hemos efectuado una auditoría ni hemos revisado dichos estados financieros y, por consiguiente, no expresamos opinión alguna, ni ninguna forma de certeza sobre los mismos.

3. ***Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros***

La gerencia de Inmobiliaria Vector Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2013 basados en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen 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 de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar

Gregorio Bobadilla N36-125 y
Av. Naciones Unidas
Teléfonos: (593 2) 2452636
2439 040 - 2447 261 - 2439 012
auditores@astrileg.com.ec
www.astrileg.com.ec

Auditoría - NIIF - Outsourcing Contable - Precios de Transferencia - Asesoría Gerencial
Auditoría - NIIF Outsourcing Contable - Precios de Transferencia - Asesoría Gerencial

procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Vector Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Abril 18, 2014

Astrileg Cía. Ltda.
Registro en la Superintendencia
de Compañías No. 341

Dra. Cristina Trujillo
Licencia No. 28301

INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. dólares)

			NO AUDITADOS
ACTIVOS	**Notas**	**2013**	**2012**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	20,249	27,990
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	19,395	236,838
Activos por impuestos corrientes	8	7,858	2,647
Total activos corrientes		47,502	267,475
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, instalaciones y maquinaria y total	5	1,107,060	1,095,040
TOTAL ACTIVOS		1,154,562	1,362,515
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	6	104,244	367,035
Otras cuentas por pagar	7	60,000	7,001
Pasivos por impuestos corrientes	8	3,253	179
Total pasivos corrientes		167,497	374,215
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivo por impuesto a la renta diferido y total	8	86,201	88,035
TOTAL PASIVOS		253,698	462,250
PATRIMONIO:			
Capital social	10	90,000	90,000
Reservas	10	7,561	6,962
Resultados acumulados	10	803,303	803,303
TOTAL PATRIMONIO		900,864	900,265
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,154,562	1,362,515

Ver notas a los estados financieros

Ing. Francisco Vallejo
Gerente General

Sra. María del Carmen Alemán
Contadora General

INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

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

	Notas	2013	NO AUDITADOS 2012
INGRESOS ORDINARIOS	11	112,520	75,344
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración	12	(91,949)	(42,651)
Gastos financieros	13	(14,162)	(19,505)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		6,409	13,188
Impuesto a la renta:			
Corriente	8	(7,644)	(3,033)
Diferido	8	1,834	1,834
Total		(5,810)	(1,199)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		599	11,989

Ver notas a los estados financieros

Ing. Francisco Vallejo
Gerente General

Sra. María del Carmen Alcmán
Contadora General

INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos (NO AUDITADOS) al 31 de diciembre de 2011	90,000	3,888	3,074	791,314	888,276
Utilidad del ejercicio	-	-	-	11,989	11,989
Saldos (NO AUDITADOS) al 31 de diciembre de 2012	90,000	3,888	3,074	803,303	900,265
Transferencia reserva legal	-	599	-	(599)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	599	599
Saldos al 31 de diciembre de 201	90,000	4,487	3,074	803,303	900,864

Ver notas a los estados financieros

Ing. Francisco Vallejo
Gerente General

Sra. María del Carmen Alemán
Contadora General

INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	2013	NO AUDITADOS 2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		169,979	55,499
Pagado a proveedores		132,561	(147,853)
Intereses pagados	13	(14,162)	(19,505)
Efectivo neto proveniente de / utilizado en actividades de operación		288,378	(111,859)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de propiedades, instalaciones y maquinaria	5	(33,328)	(1,863)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(33,328)	(1,863)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos		(262,791)	112,977
Efectivo neto utilizado en / proveniente de actividades de financiamiento		(262,791)	112,977
EFECTIVO Y BANCOS			
Disminución neto del efectivo y bancos		(7,741)	(745)
Saldos al comienzo del año		27,990	28,735
SALDOS AL FIN DEL AÑO	3	20,249	27,990

Ver las notas a los estados financieros

Ing. Francisco Vallejo
Gerente General

Sra. María del Carmen Alemán
Contadora General

INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Vector Cía. Ltda., está constituida en el Ecuador desde el 31 de diciembre de 1981, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de mayo de 1982. Su actividad principal es el negocio bursátil, la compraventa, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, actuar como agente representante o comisionista de empresas nacionales o extranjeras dedicadas a fines similares y tramitaciones para la inscripción en el Registro de la Propiedad y Registro Mercantil de bienes tanto muebles como inmuebles.

La inflación registrada del 3% por la variación en los índices de precios al consumidor, afecta la comparabilidad de determinados importes contenidos en los estados financieros adjuntos por el año que terminó el 31 de diciembre del 2013. Por esta razón, dichos estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia, principalmente si se los analiza comparativamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Vector Cía. Ltda., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

2.2 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Los principales juicios y supuestos en relación con hechos futuros propensos a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Arrendamientos.- La Compañía incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de parte de su activo inmueble (oficinas). La Compañía ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos y derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos. Por otra parte, la compañía también actúa como arrendador de bienes inmuebles (oficinas) para su uso en la administración. De igual forma se han evaluado todos los términos contractuales llegando a determinar que dichos arrendamientos no retienen el control, propiedad, riesgos y ventajas inherentes de los bienes en cuestión por lo que no existe arrendamientos financieros implícitos en estas transacciones.

Vida útil de propiedades, instalaciones y maquinarias.- Las propiedades, instalaciones y maquinarias se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía ha determinado que la vida útil actual de los activos responde al patrón esperado de uso futuro de los bienes, consecuentemente la estimación al 31 de diciembre del 2013 es razonable.

Deterioro de propiedades, instalaciones y maquinarias.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen las propiedades, instalaciones y maquinarias a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido.- Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

2.3 EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 PROPIEDADES, INSTALACIONES Y MAQUINARIA

Reconocimiento.- Se reconoce como propiedades, instalaciones y maquinaria a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades, instalaciones y maquinaria se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades, instalaciones y maquinaria comprenderá los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construyan propiedades, instalaciones y maquinaria se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación en caso de aplicar estos dos últimos conceptos.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de las propiedades, instalaciones y maquinaria son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de las propiedades, instalaciones y maquinaria requiere ser remplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedades, instalaciones y maquinaria.

Método de depreciación, vida útil y valor residual.- El costo de las propiedades, instalaciones y maquinaria se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

Grupo de activos	Vida útil (en años)
Edificios	50
Maquinaria e instalaciones	10

Las construcciones en curso no se deprecian y se capitalizan todos los costos necesarios para construir el activo como una construcción en curso. Desde el primer instante en que el activo se encuentre apto para ser utilizado y en las condiciones necesarias que estime la gerencia, este activo se comenzará a depreciar por la vida útil razonable que de acuerdo a la expectativa de uso se estime conveniente.

Baja de propiedades, instalaciones y maquinaria.- Las propiedades, instalaciones y maquinaria pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro provocado por caso fortuito o fuerza mayor. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de las propiedades, instalaciones y maquinaria equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias

generadas por la venta de propiedades no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos fuera de los ingresos ordinarios.

Deterioro.- Al final de cada período Inmobiliaria Vector Cía. Ltda., evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados.

2.5 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.- Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

Impuestos diferidos.- Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

2.6 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

2.7 PRÉSTAMOS

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.8 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por prestación de servicios.- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos financieros.- Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

2.9 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

2.10 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

En general, la compañía mantiene como activos financieros únicamente cuentas por cobrar y préstamos

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Los cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 90 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán 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 comerciales 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.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados como gasto o ingreso.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.11 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.12 COMPENSACIÓN DE SALDOS Y TRANSACCIONES

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

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

2.13 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

EFECTIVOS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

Normas nuevas

NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

Normas enmendadas

NIIF 1	Préstamos del gobierno
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros
NIC 1	Presentación de elementos de otros ingresos comprensivos (Otro resultado integral)
NIC 19	Beneficios para empleados (2011)
NIC 27	Estados financieros separados (2011)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011)
Varios	Mejoramientos a las NIIF emitidas en mayo del 2012

Interpretaciones nuevas

CINIIF 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto

DISPONIBLES PARA ADOPCIÓN TEMPRANA PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

Normas nuevas o enmendadas		Efectiva a partir de
NIIF 1	Exención del requerimiento para re-emitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 9	Instrumentos financieros:	
	Clasificación y medición	Enero 1, 2015
	Adiciones a la NIIF para la contabilidad del pasivo financiero	Enero 1, 2015
NIIF 10	Entidades de inversión: Exención de los Requerimientos de consolidación	Enero 1, 2014
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 36	Revelaciones de la cantidad recuperable para activos no financieros	Enero 1, 2014
NIC 39	Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas	Enero 1, 2014
Interpretaciones nuevas		
CINIIF 21	Gravámenes	Enero 1, 2014

3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos, se componen de lo siguiente:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Bancos y total	20,249	27,990

Al 31 de diciembre de 2013 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales	-	1,912
Compañías relacionadas (Nota 14)	18,720	18,267
Otras cuentas por cobrar		
Anticipo proveedores	675	196,659
Otras cuentas por cobrar	-	20,000
Total	19,395	236,838

5. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y MAQUINARIA

Un resumen de las propiedades, instalaciones y maquinaria es el siguiente:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,185,540	1,152,212
Depreciación acumulada	(78,480)	(57,172)
Importe neto	1,107,060	1,095,040
CLASIFICACIÓN:		
Terrenos	476,668	470,328
Edificios	614,017	616,199
Instalaciones	7,571	8,513
Maquinaria	8,804	-
Total	1,107,060	1,095,040

El movimiento de las propiedades, instalaciones y maquinaria es como sigue:

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Maquinaria	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	470,328	660,160	19,861	-	1,150,349
Adiciones	-	-	1,863	-	1,863
Saldos al 31 de diciembre del 2012	470,328	660,160	21,724	-	1,152,212
Adiciones	6,340	18,110	-	8,878	33,328
Saldos al 31 de diciembre del 2013	476,668	678,270	21,724	8,878	1,185,540
Saldos al 31 de diciembre del 2011	-	31,124	12,300	-	43,424
Gasto por depreciación	-	12,837	911	-	13,748
Saldos al 31 de diciembre del 2012	-	43,961	13,211	-	57,172
Gasto por depreciación	-	20,292	942	74	21,308
Saldos al 31 de diciembre del 2013	-	64,253	14,153	74	78,480
Saldos netos al 31 de diciembre 2013	476,668	614,017	7,571	8,804	1,107,060

6. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre, los préstamos tienen la siguiente composición:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
No garantizados:		
Imecanic Cía. Ltda. (1) (Nota 14)	66,187	108,596
Ing. Francisco Vallejo (1) (Nota 14)	24,450	3,660
Garantizados:		
Banco Pichincha (2)	13,607	254,779
Total	104,244	367,035

(1) Constituyen préstamos a la vista con su compañía relacionada y socio, no generan intereses.

(2) Constituyen una obligación con el Banco del Pichincha a un plazo de un año; la fecha de vencimiento es el 14 de enero del 2014, a una tasa de interés anual del 8.50%.

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Anticipo clientes	56,000	-
Cuentas por pagar varias	4,000	7,001
Total	60,000	7,001

8. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente que les han sido efectuadas	7,858	2,647
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado por pagar	1,163	118
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	856	28
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	1,234	33
Total	3,253	179

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se calcula a la tarifa del 22% y 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	6,409	13,188
Más gastos no deducibles	28,337	-
Utilidad gravable	34,746	13,188
Impuesto a la renta	7,644	3,033
Anticipo mínimo calculado	6,791	1,867
Impuesto a la renta cargado a resultados	7,644	3,033
Impuesto a la renta diferido	(1,834)	(1,834)
Total	5,810	1,199

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(2,647)	(2,885)
Provisión del año	7,644	3,033
Anticipos pagados	(4,135)	(139)
Impuestos anticipados	(8,720)	(2,656)
Saldos al fin del año	(7,858)	(2,647)

Los impuestos anticipados corresponden a los pagos efectuados por retenciones en la fuente Impuesto a la Renta.

Saldos del impuesto diferido.- Los movimientos del pasivo por impuestos diferidos fueron como sigue:

	NO AUDITADOS				
	2012			2013	
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
	(en U.S. dólares)				
Pasivo por impuestos diferidos en relación a:					
Reavalúo de edificio y total	89,869	(1,834)	88,035	(1,834)	86,201

9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

Riesgo de liquidez
La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Riesgo de tipo de cambio
La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital
La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los socios y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes (Nota 3)	20,249	27,990
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	19,395	236,838
	39,644	264,828
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Préstamos (Nota 6)	104,244	367,035
Otras cuentas por pagar (Nota 7)	60,000	7,000
	164,244	374,035

10. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2013 el capital social es de USD 90,000 dividido en noventa mil participaciones acumulativas e indivisibles de USD 1 dólar de valor nominal cada una.

Utilidad por participación.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un detalle de la ganancia por participación es el siguiente:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del período	599	11,989
Promedio ponderado de número de participaciones	90,000	90,000
Utilidad básica por participación	0.007	0.13

La utilidad básica por participación ha sido calculada dividiendo el resultado del período atribuible, para el número promedio ponderado de las acciones sociales en circulación durante el ejercicio.

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital social en las compañías limitadas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los socios. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	9,005	(2,984)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	794,298	794,298
Transferencia reserva legal	(599)	-
Utilidad del ejercicio	599	11,989
Total	803,303	803,303

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores y podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.-
Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

11. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos	112,520	54,920
Otros ingresos	-	20,424
Total	112,520	75,344

12. GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración y total	91,949	42,651

El detalle de gastos por su naturaleza es el siguiente:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Comisiones personas naturales	4,933	-
Honorarios y servicios consultoría (asesoría)	7,860	5,038
Depreciaciones	21,308	13,748
Gastos comunales	7,346	7,432
Cuentas incobrables	20,000	-
Seguros y reaseguros	1,766	-
Arrendamientos	10,000	-
Mantenimiento (limpieza) y reparaciones	2,160	9,671
Servicios básicos	3,719	-
Impuestos, tasas y contribuciones	12,194	6,671
Gastos oficina	79	49
Otros Gastos	584	42
Total	91,949	42,651

Al 31 de diciembre del 2013 la compañía no cuenta con personal bajo nómina.

13. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

	NO AUDITADOS	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Intereses y total	14,162	19,505

14. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y SOCIOS

Las operaciones entre la Compañía, sus socios y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto a su objeto y condiciones.

(a) Socios

Los socios de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 se detallan seguidamente:

Nombre del socio	Número de participaciones	% Participación
Darquea Schettini Danny	7,200	8
Vallejo Jaramillo Francisco Javier	82,800	92
Total	90,000	100

(b) Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	Naturaleza	Origen	2013	NO AUDITADOS 2012
			(en U.S. dólares)	
Ventas:				
Imecanic Cía. Ltda.	Control	Local	72,000	67,200
Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cía. Ltda.	Control	Local	18,000	-
Préstamos:				
Imecanic Cía. Ltda.	Control	Local	19,855	-
Activos:				
Cuentas por cobrar (Nota 4)				
Imecanic Cía. Ltda.	Control	Local	-	18,267
Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cía. Ltda.	Control	Local	18,720	-
Préstamos:				
Imecanic Cía. Ltda.	Control	Local	66,187	108,596
Ing. Francisco Vallejo	Control	Local	24,450	3,660

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de INMOBILIARIA VECTOR CÍA. LTDA., incluyendo a la gerencia general, así como los socios que la representen, no han participado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

15. COMPROMISOS

Contratos de Arrendamiento

- La compañía Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. y la compañía Imecanic Cía. Ltda., suscribieron un contrato de arrendamiento de las instalaciones ubicadas en la Av. José Andrade OE1-643 y Vicente Duque con fecha septiembre 02 del 2011, cuyo plazo de duración son dos años, entendiéndose como renovado a su vencimiento en los mismos términos y condiciones por períodos sucesivos de dos años. El 2 de septiembre del 2013 se

renueva la vigencia del contrato por dos años más. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el ingreso por arriendos asciende a USD 72,000 y USD 61.700 respectivamente.

- La compañía Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. y la compañía Diseños Mecánicos y Consultoría DMC Cía. Ltda., suscribieron un contrato de arrendamiento de las instalaciones ubicadas en la Av. José Andrade OE1-643 y Vicente Duque con fecha enero 02 del 2013, con plazo de duración de un año, entendiéndose como renovado a su vencimiento en los mismos términos y condiciones por períodos sucesivos de dos años. El canon de arrendamiento mensual es de USD 1,500.

- La compañía Inmobiliaria Vector Cía. Ltda. y la compañía Suministros Industriales Petroleros SIPETROL S.A., suscribieron un contrato de arrendamiento el 5 de diciembre del 2012 por la oficina, parqueaderos y bodegas ubicados en el Edificio Plaza Rancho vía Nayón sector Miravalle, con una fecha de duración de tres años a partir de enero 01 2013. El canon mensual de arrendamiento es de USD 2,000.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 18 de abril del 2014 y serán presentados a la Junta de Socios para su aprobación.