INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:
INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

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

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Externo

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, planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

   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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por 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 de acuerdo con 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 realizadas 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 estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2013, 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.

Quito, 09 de mayo de 2014

Registro en la
Superintendencia de
Compañías No. 634

Dr. Jaime Freire Hidalgo
Representante Legal

INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

A C T I V O S	**NOTAS**	**2013**	**2012**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo		43	46
Activos financieros	5	628	5
Activos por impuestos corrientes		7	-
Total Activo Corriente		678	51
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo	6	2.483	2.514
Propiedades de inversión	7	1.400	1.400
Total Activo no Corriente		3.883	3.914
TOTAL ACTIVOS		**4.561**	**3.965**
P A S I V O S			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	8	477	48
Obligaciones con instituciones financieras	9	43	-
Provisiones		1	1
Otras obligaciones corrientes		29	20
Total Pasivo Corriente		550	69
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones con instituciones financieras	9	977	1.880
Cuentas por pagar relacionadas		15	15
Anticipos de clientes	10	917	-
Provisiones por beneficios empleados		4	-
Total Pasivo no Corriente		1.913	1.895
TOTAL PASIVOS		**2.463**	**1.964**
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS (Véase estado adjunto)	12	2.098	2.001
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**4.561**	**3.965**

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	NOTAS	2013	2012
Ingresos de actividades ordinarias		745	527
Costos y Gastos de operación		(489)	(394)
Gastos financieros		(109)	(29)
Utilidad en operación		**147**	**104**
Otros ingresos, egresos (neto)		-	-
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		**147**	**104**
Participación a trabajadores	11	(22)	(16)
Impuesto a la renta	11	(28)	(20)
Utilidad neta del periodo		**97**	**68**
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Otro resultado integral del año, neto de impuestos		-	-
Total Resultado integral del año		**97**	**68**

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reservas			Resultados acumulados ejercicios anteriores	Total
		Legal	Facultativa	por revaluación		
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1	-	17	1.915	68	2.001
Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Apropiación reserva legal	-	-	7	-	(7)	-
Utilidad neta del periodo	-	-	-	-	97	97
Saldos al 31 de diciembre de 2013	**1**	**-**	**24**	**1.915**	**158**	**2.098**

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	2013	2012
Flujo en Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	122	690
Pagado a proveedores y trabajadores	(23)	(406)
Intereses pagados	(109)	(29)
Participación a trabajadores	(22)	(16)
Impuesto a la renta	(28)	(21)
Efectivo proveniente de flujo de operación	**(60)**	**218**
Flujo en Actividades de Inversión:		
Propiedad, planta y equipo	-	(103)
Efectivo utilizado en flujo de inversiones	**-**	**(103)**
Flujo en Actividades de Financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras	(860)	(555)
Anticipos de clientes	917	(25)
Efectivo provisto de flujo de financiamiento	**57**	**(580)**
Disminución del flujo de fondos	(3)	(465)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	46	511
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	**43**	**46**

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta del periodo	97	68
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Provisiones Jubilción Patronal	4	-
Depreciación	31	41
	35	41
Operaciones del periodo:		
Activos financieros	(623)	163
Activos por impuestos corrientes	(7)	11
Cuentas y documentos por pagar	429	39
Otras obligaciones corrientes	9	(104)
	(192)	**109**
Efectivo proveniente de flujo de operación	**(60)**	**218**

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

Inmobiliaria Najapojuja Cia. Ltda., se constituyó en la ciudad de Quito mediante escritura pública con fecha 7 de febrero de 2006, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de marzo de 2006.

Su objetivo social es la compra, venta, intermediación, arrendamiento, anticresis y demás negocios jurídicos que se puedan realizar con bienes inmuebles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Najapojuja Cia. Ltda., al 31 de diciembre de 2013, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros 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.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos, e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses).

2.5. Activos financieros

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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

Las cuentas comerciales por cobrar 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.

2.6. Propiedades y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

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

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.6.3 Medición posterior al reconocimiento: Modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva por revaluación de propiedades.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

2.6.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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

	Vida útil
	Años
Edificios	33
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3

2.6.5 Retiro o venta de propiedades y equipo

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.8. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1 Jubilación Patronal

El costo de los beneficios por jubilación patronal es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.9.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

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.

2.11. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado 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.

NOTA 3.- NORMAS NUEVAS Y REVISADAS APLICABLES EN EL AÑO

En mayo del 2012, se emitieron las siguientes normas nuevas y revisadas:

Norma	Título	Efectiva a partir
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2012)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

Con posterioridad a la emisión de estas normas, se publicaron modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12, a fin de brindar cierta orientación para el período de transición en la aplicación por primera vez de estas normas.

NIIF 13.- Aplicable a partir del 1 de enero del 2013 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

NOTA 3.- NORMAS NUEVAS Y REVISADAS APLICABLES EN EL AÑO (Continuación)

Modificaciones a la NIC 1.- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral". Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período y el resultado integral total.

NIC 19.- Beneficios a los empleados (revisada en el 2012), cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del “interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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.

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

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2013 corresponde fundamentalmente a cuentas por cobrar y anticipos a compañías relacionadas.

NOTA 6.- PROPIEDADES Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2013	2012	depreciación
Terrenos **(1)**	1.604	1.304	
Edificios **(1)**	1.044	1.344	3
Muebles y enseres	5	5	10
Equipos de computación	2	2	33
	2.655	2.655	
Depreciación acumulada	(172)	(141)	
Total	**2.483**	**2.514**	

(1) Los valores de terrenos y edificios se encuentran valorados de acuerdo con avalúos independientes practicados en el año 2012.

El movimiento de propiedades y equipo es como sigue:

	2013	2012
Saldo al inicio del año, neto	2.514	1.418
Adiciones y retiros netos	-	100
Revaluación terreno	-	1.034
Depreciación del año	(31)	(38)
Saldo al cierre	**2.483**	**2.514**

NOTA 7- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso denominado Portbou Carcelén, que está representado por un lote de terreno de 68.000 metros cuadrados aproximadamente, sobre el cual se desarrollará un proyecto inmobiliario de construcción de viviendas.

El valor que se encuentra registrado en libros, de dicho terreno es de USD $1.400 mil.

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2013 corresponde fundamentalmente a valores por pagar a proveedores y relacionados.

NOTA 9.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a obligaciones financieras contraídas con el Banco Pichincha y Banco Ecuatoriano de la Vivienda, que generan una tasa de interés del 9.74 % anual y del 6.60%, y tienen fecha de vencimiento noviembre 2016 y noviembre 2014, respectivamente.

Estas obligaciones se encuentran respaldadas por hipotecas sobre activos de la Compañía.

NOTA 10.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a anticipos recibidos de clientes por ventas de viviendas del proyecto de construcción.

NOTA 11.- 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 en el año 2013. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

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

	2013	2012
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	147	104
15% participación empleados	(22)	(16)
Utilidad antes de impuesto a la renta	**125**	**88**
Gastos no deducibles	4	-
Utilidad gravable	**129**	**88**
Impuesto a la renta causado	28	20
Anticipo de impuesto a la renta determinado (1)	23	16
Impuesto a la renta causado el mayor	**28**	**20**
Anticipo pagado	(12)	(7)
Retenciones en la fuente del año	(23)	(8)
Credito tributario años anteriores	0	(2)
Crédito tributario/ Impuesto por pagar	**(7)**	**3**

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo declarado. Para el caso de la Compañía el impuesto determinado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 12.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital está constituido por 400 participaciones, de valor nominal de US$ 1 cada una.

NOTA 13.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del 16 de Enero del 2013 y publicado en Registro Oficial No. 878 del 24 de Enero del 2013; establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US$ 6.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 14.- REFORMAS TRIBUTARIAS

Código Orgánico de la Producción: Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

- Exoneración del impuesto a la renta y del anticipo durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado: Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Está exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos relacionados con la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

NOTA 14.- REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

Decreto Ejecutivo No. 1180: Con fecha 30 de mayo del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal que establecía como no deducible los gastos de depreciación por revaluación de activos fijos.

Según Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del 16 de Enero del 2013 y publicado en Registro Oficial No. 878 del 24 de Enero del 2013; establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US$ 6.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 15.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía 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 al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene cuentas por cobrar fundamentalmente con empresas relacionadas, por lo que no existiría riesgos de incobrabilidad.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se evalúa las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la 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 facilidades financieras adecuadas.

NOTA 15.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS
(Continuación)

Riesgo de 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 está gestionando nuevos aumentos de capital para hacer frente a los volúmenes de negocios de la compañía.

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

Capital de trabajo: US$ 128
Índice de liquidez: 1,22% veces
Pasivos totales / patrimonio: 1,17 %
Deuda financiera / activos totales: 22%

La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

NOTA 16.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTA 17.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 09 de mayo de 2014, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.