

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**CONTENIDO**

Nota 1 – Entidad que reporta.....	8
Nota 2 – Bases de la preparación de los estados financieros.....	8
Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables.....	9
(a) <i>Propiedad, Equipos y Vehículos</i> .....	11
(b) <i>Propiedades de inversión</i> .....	11
Nota 4 – Administración de riesgos.....	15
Nota 5 – Estimados y criterios contables significativos.....	17
Nota 6 – Calidad crediticia de los activos financieros.....	17
Nota 7 – Efectivos y equivalentes del efectivo.....	17
Nota 8 – Otras cuentas por cobrar no comerciales.....	18
Nota 9 – Gastos pagados por adelantado.....	18
.....	18
Nota 10 – Propiedad, planta y equipo.....	18
Nota 11 – Proveedores.....	21
Nota 12 – Otras cuentas por pagar.....	21
Nota 13 – Obligaciones laborales.....	22
.....	22
Nota 14 – Impuestos por recuperar y por pagar.....	22
Nota 15 – Otras cuentas por pagar de largo plazo.....	23
Nota 16 – Impuesto a las Ganancias.....	23
Nota 17 – Patrimonio de los socios.....	26
Nota 18 – Ingresos operacionales:.....	27
Nota 19 – Costos Operacionales y Gastos Administrativos.....	27
Nota 20 – Contingencias.....	28
Nota 21 – Eventos subsecuentes.....	28
Nota 34 – Aprobación de los estados financieros.....	28

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Nota 1 – Entidad que reporta**

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A. (la Compañía) es una Compañía anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es Av. 12 de Octubre N24-562 y Luis Cordero, Edificio World Trade Center, Oficina 1508.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan con el Alquiler de transporte y maquinaria de carga pesada.

**Nota 2 – Bases de la preparación de los estados financieros**

**a) Declaración de cumplimiento**

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

**b) Bases de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

**c) Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**d) Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

**e) Juicios y estimaciones contables.**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

# COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

### **Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables**

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

#### **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y son parte integral de la administración de efectivo de la Compañía, están incluidos como un componente del efectivo y equivalente de efectivo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

#### **3.2 Activos y pasivos financieros**

##### **3.2.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en la siguiente categorías: i) "cuentas por cobrar" y ii) "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos financieros o se contrataron los pasivos. La Compañía define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

##### *a) Cuentas por cobrar*

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

##### *b) Otros pasivos financieros*

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

## COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

#### 3.2.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### a) Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### b) Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

##### c) Medición posterior –

- i. **Cuentas por cobrar:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.
- ii. **Otros pasivos financieros:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

#### 3.2.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

#### 3.2.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### 3.3 Cuentas comerciales a cobrar

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por clientes por ventas de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**3.4 Propiedad, planta y equipo**

(a) Propiedad, Equipos y Vehículos

i. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedad, equipos y vehículos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad, equipos y vehículos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

La propiedad, equipos y vehículos se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

ii. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, equipos y vehículos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de propiedad, equipos y vehículos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Vehículos	5 años
Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Maquinaria	10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(b) Propiedades de inversión

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuidas*.

### 3.5 Deterioro de activos

#### 3.5.1 Determinación de activos financieros (préstamos y cuentas por cobrar)

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que éste no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión de cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

#### 3.5.2 Deterioro de activos no financieros (Propiedad y equipos)

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a impuesto diferido activo, es revisado en la fecha del estado de situación

## COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

#### **3.6 Cuentas comerciales a pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

#### **3.7 Obligaciones con instituciones financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

#### **3.8 Estado de flujo de efectivo**

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

#### **3.9 Costo por intereses**

Los costos por intereses devengados son reconocidos como parte de los gastos financiero del período en el que se incurren.

## COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

#### **3.10 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto por impuesto del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

##### Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

##### Impuesto diferido

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y quebrantos impositivos no utilizados, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporarias deducibles, y/o se puedan utilizar dichos créditos fiscales y quebrantos impositivos.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y sólo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**3.11 Beneficio a los empleados**

**3.11.1 Beneficio de corto plazo**

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

**3.11.2 Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**3.12 Provisión corriente**

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**3.13 Reconocimiento de ingresos y gastos**

**3.13.1 Ingresos por servicios**

El ingreso por prestación de servicios es reconocido en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. El grado de realización es evaluado de acuerdo a estudios del trabajo llevado a cabo.

Cuando los servicios bajo un contrato único son prestados en períodos de información diferentes, la contraprestación se distribuirá sobre una base de valor razonable relativo entre los servicios.

**3.13.2 Reconocimiento de 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.

**Nota 4 – Administración de riesgos**

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado en el curso normal de sus operaciones; sin embargo, la Administración sobre la base de su conocimiento técnico y su experiencia, establece políticas para el control de los riesgos crediticio, de liquidez, tasa de interés y operaciones.

a) Marco de Administración de Riesgo –

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

b) Riesgo Crediticio –

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar de la Compañía.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre las necesidades de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos, vencimientos de deudas y dividendos comprometidos) y las fuentes de los mismos (ingresos producto de rescates de valores negociables, del cobro de cuentas de clientes y el financiamiento con entidades financieras). La gestión prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y valores negociables y contar con la disponibilidad de financiamiento en los bancos.

d) Riesgo de capital –

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

**Nota 5 – Estimados y criterios contables significativos**

**Estimados y criterios contables críticos**

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

**a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar**

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en Préstamos y cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos. Ver adicionalmente Nota 3.5.1.

**Nota 6 – Calidad crediticia de los activos financieros**

La Compañía utiliza un sistema de evaluación crediticia para las contrapartes de sus activos financieros, que considera las siguientes situaciones:

- a) La existencia de dificultades financieras significativas de las contrapartes.
- b) La probabilidad de que la contraparte entre en quiebra o reorganización financiera.
- c) La falta de pago se considera un indicador de que el activo financiero se ha deteriorado.

Se registran las provisiones por deterioro de manera individual para aquellos saldos por cobrar que presentan los signos de deterioro antes mencionados.

**Nota 7 – Efectivos y equivalentes del efectivo**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja y bancos	76.571	400
<b>Total</b>	<b>76.571</b>	<b>400</b>

(1) Corresponde a efectivo disponible que no devenga intereses.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 8 – Otras cuentas por cobrar no comerciales**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Accionistas	196	196
Anticipo proveedores (1)	453.333	-
Cuentas por cobrar obras en curso (2)	37.212	37.212
Otros	268	-
<b>Total</b>	<b>491.010</b>	<b>37.408</b>

(1) Corresponde a anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios que se liquidarán en el corto plazo.

(2) Corresponde al anticipo realizado a otras cuentas por cobrar de servicios no facturados.

**Nota 9 – Gastos pagados por adelantado**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Seguros pagados por adelantado	73.263	39.771
<b>Total</b>	<b>73.263</b>	<b>39.771</b>

Se compone de valores pre-pagados por concepto de seguros.

**Nota 10 – Propiedad, planta y equipo**

Composición y movimiento:

*(Véase página siguiente)*

COMPañÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de diciembre de 2013:

	Muebles y enseres	Vehículos	Equipo pesado	Equipo menor	Maquinaria	Total
<b>Costo</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	-	-	-	1.315.254	1.315.254
Adiciones	4.672	774.579	545.516	288.034	5.838.718	7.451.519
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	4.672	774.579	545.516	288.034	7.153.971	8.766.773
<b>Depreciación acumulada</b>						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	-	-	-	10.216	10.216
Depreciación del año	273	66.974	26.386	8.487	366.366	468.486
Saldo al 31 de diciembre de 2013	273	66.974	26.386	8.487	376.582	478.702
<b>Neto</b>	4.399	707.605	519.131	279.546	6.777.389	8.288.071

(1) Ciertos ítems de activos fijos (maquinaria y vehículos) se encuentran bajo prenda industrial para garantizar operaciones de crédito con el Banco Pacífico. (Ver adicionalmente Nota 15).

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de diciembre de 2012:

Costo	Muebles y enseres	Vehículos	Equipo pesado	Equipo menor	Maquinaria	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-	1.315.254	1.315.254
Bajas	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	-	-	-	-	1.315.254	1.315.254
<b>Depreciación acumulada</b>						
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	-	-	-	-	10.216	10.216
Depreciación del año	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	-	-	-	-	10.216	10.216
<b>Neto</b>	-	-	-	-	1.305.038	1.305.038

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 11 – Proveedores**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Proveedores locales	1.605.948	1.500.215
<b>Total</b>	<b>1.605.948</b>	<b>1.500.215</b>

A continuación se detalla los vencimientos de los pasivos financieros (proveedores al 31 de diciembre de 2013 y 2012).

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>NO VENCIDO</b>	724.446	1.500.215
<b>Vencido:</b>		
31 - 60 días	120.624	-
61 - 90 días	72.724	-
91 - 120 días	93.913	-
121 - 180 días	346.019	-
Más de 181 días	248.222	-
<b>Total</b>	<b>1.605.948</b>	<b>1.500.215</b>

**Nota 12 – Otras cuentas por pagar**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Constructora Villacreces Andrade (1)	5.838.045	27.934
	-	-
<b>Total</b>	<b>5.838.045</b>	<b>27.934</b>

(1) Corresponde a la obligación por préstamo entre compañías.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 13 – Obligaciones laborales**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Sueldos	356	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por pagar	34	-
Otros	16	-
<b>Total</b>	<b>406</b>	<b>-</b>

**Nota 14 – Impuestos por recuperar y por pagar**

**Por recuperar:**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Crédito Impuesto al Valor Agregado	1.129.534	162.676
Retenciones en la fuente	35.875	-
<b>Total</b>	<b>1.165.409</b>	<b>162.676</b>

Se compone por retenciones en la fuente realizadas a la Compañía así como el crédito tributario generado por el pago del Impuesto al Valor Agregado.

**Por pagar:**

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuesto al Valor Agregado IVA	1.200	-
Retenciones de Impuesto a la Renta	8.154	13.165
Impuesto a la renta por pagar	-	-
	<b>9.354</b>	<b>13.165</b>

(1) Estos valores fueron cancelados en enero de 2013 y 2014, según correspondía.

COMPañÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Nota 15 – Otras cuentas por pagar de largo plazo**

	<b>Diciembre 31, 2013</b>	<b>Diciembre 31, 2012</b>
<b>No corriente:</b>		
Banco del Pacífico	2.588.000	0
<b>Total</b>	<b>2.588.000</b>	<b>0</b>

**Detalle de obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2013:**

Descripción	Número de Operación	Valor	Tasa de interés	Periodicidad de pago	Vencimiento	Garantía
Banco del Pacífico						
Capital de trabajo	P40063628	916.000	8,76%	Trimestrales	27/09/2018	MAQUINARIA DOOSAN - CHEVROLET
Capital de trabajo	P40064062	1.672.000	7,95%	Trimestrales	26/10/2018	MAQUINARIA DOOSAN - CHEVROLET
<b>Total Banco Pacífico</b>		<b>2.588.000</b>				

**Nota 16 – Impuesto a las Ganancias**

**1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año**

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2013 y 2012 se compone de la siguiente manera:

	<b>Diciembre 31, 2013</b>	<b>Diciembre 31, 2012</b>
Impuesto a la renta corriente sobre los beneficios del año *	5.717	5.932
Impuesto a la renta diferido relacionado con el origen y reversión de diferencias temporales	-	-
<b>Total Gasto (ingreso) por impuesto a la renta</b>	<b>5.717</b>	<b>5.932</b>

\* El impuesto a la renta causado del año 2013 es menor al anticipo calculado para el período corriente, razón por la cual el anticipo se convierte en impuesto único.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**2. Conciliación del resultado contable-tributario**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2013 y 2012 fueron los siguientes:

	Diciembre 31. 2013	Diciembre 31. 2012
<b>Utilidad antes de impuestos y participaciones de trabajadores según estados financieros NIIF</b>	<b>6.136</b>	<b>9.266</b>
Efecto NIIF fecha transición	-	-
<b>Utilidad NEC para efectos impositivos (fecha transición)</b>	<b>6.136</b>	<b>9.266</b>
Participación a Trabajadores	-	-
<b>Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta</b>	<b>6.136</b>	<b>9.266</b>
Gastos no deducibles	5.854	16.527
Deducciones	-	-
<b>Utilidad gravable</b>	<b>11.990</b>	<b>25.792</b>
Base imponible para reinversión de activos 13%	-	-
Base imponible 22% (2012: 23%)	2.638	5.932
<b>Impuesto a la renta cargado a resultados</b>	<b>2.638</b>	<b>5.932</b>
<b>Impuesto a la renta diferido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(-) Anticipo de Impuesto a la renta *	5.717	-
(-) Retenciones efectuadas ejercicio corriente	35.875	-
<b>Impuesto corriente – Crédito Tributario</b>	<b>(35.875)</b>	<b>5.932</b>

\* El impuesto a la renta causado del año 2013 es menor al anticipo calculado para el período corriente, razón por la cual el anticipo se convierte en impuesto único.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

### 3. Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta	6.136	9.266
Impuesto a la renta	5.717	5.932
<b>Tasa efectiva del impuesto a la renta</b>	<b>93,17%</b>	<b>64,02%</b>

### 4. Reformas tributarias

#### 1. Anticipo mínimo del Impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la sucursal en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará el 50% restante de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la sucursal en el año anterior.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Sucursal durante el período que se informa.

#### 2. Gasto de depreciación por la revaluación de activos.

El 19 de junio del 2012 en el Registro Oficial # 727 se publicó el Decreto Ejecutivo No. 1180 por medio del cual se reforma el Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas y el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario interno.

## COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El artículo 3 del Decreto Ejecutivo No. 1180 señala lo siguiente: "Artículo 3.- Suprímase la letra f) del número 6 del Artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno".

A continuación el artículo 28 numeral 6 f) eliminado por medio del Decreto Ejecutivo No. 1180 que habla sobre los Gastos generales deducibles para efectos el Impuesto a la Renta:

"f) Cuando un contribuyente haya procedido al reevalúo de activos fijos, podrá continuar depreciando únicamente el valor residual. Si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar.

En el caso de venta de bienes reevaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el reevalúo.

### **3. Circular del Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGECCGC12-00009**

La Administración tributaria emitió la Circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de junio de 2012, en la que "recuerda a los contribuyentes que la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento no prevén la aplicación de la figura de "reverso de gastos no deducibles" y en consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros".

### **4. Precios de Transferencias**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas, el jueves 24 de enero del 2013 se publicó en el segundo suplemento del registro Oficial No 878, la Resolución del SRI No NAC-DGERCGC13-0011 que reforma la Resolución No NAC-DGER2008-0464, relacionada con la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita que para el ejercicio económico 2012 los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado a las US\$3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

De igual forma, establece que aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a las US\$6.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de 2014 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de Impuesto a la Renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

### **Nota 17 – Patrimonio de los socios**

**Capital Social** – Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social está constituido por 800 acciones de un valor nominal de un dólar cada una.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual (Para compañías limitadas) 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.

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Resultados Acumulados:** Los resultados acumulados de libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2013 y 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

**Nota 18 – Ingresos operacionales:**

	2013	2012
Sericios de Alquiler de Maquinaria	1.793.727	-
Otros ingresos	84	37.008
<b>Total</b>	<b>1.793.811</b>	<b>37.008</b>

La ventas de la compañía se origina por Alquiler de Maquinaria a Constructora Villacreces Andrade de acuerdo a contrato firmado.

**Nota 19 – Costos Operacionales y Gastos Administrativos**

A continuación se muestra un detalle de la composición de los costos de la Compañía, establecido con base en su naturaleza:

**Costos Operacionales**

	2013	2012
Honorarios	14.523	-
Mantenimiento	40.628	-
Alquiler de vehiculos	446	-
Seguros y fianzas	107.661	606
Materiales	22.103	-
Suministros	10.956	-
Repuestos	504.953	-
Transporte de materiales y equipo	19.640	-
Gastos de Importación	215.728	-
Intereses	345.414	-
Depreciaciones	468.213	10.216
	<b>1.750.265</b>	<b>10.822</b>

COMPAÑÍA AGROINMOBILIARIA ADELPHOS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía, establecido con base en su naturaleza:

**Gastos Administrativos**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	456	-
Mantenimiento	1.941	-
Seguros y fianzas	189	-
Suministros	6.910	-
Alimentación y Hospedaje	12	-
Gastos Judiciales	14	-
Matriculación	19.773	-
Impuestos y contribuciones	1.989	394
Depreciaciones	273	-
	<u>31.557</u>	<u>394</u>
<b>Otros gastos</b>		
Otros	5.854	16.527
	<u>5.854</u>	<u>16.527</u>
<b>Total Costo y Gasto</b>	<u>1.787.675</u>	<u>27.742</u>

**Nota 20 – Contingencias**

A la fecha de cierre y emisión de los estados financieros no existen contingencias afecten materialmente las cifras de los mismos.

**Nota 21 – Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (12 de Abril de 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**Nota 34 – Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Marzo 31 de 2014 y serán presentados a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.

  
MARCELO SANTILLAN  
**Contador General**  
Reg. 17-07904