

BANYOTES S.A.

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

BANYOTES S.A.

CONTENIDO:

| | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| OPINIÓN | 1 - 2 |
| ESTADOS FINANCIEROS: | |
| Estados de Situación Financiera | 3 |
| Estados de resultados integral | 4 |
| Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas | 5 |
| Estados de flujos de caja | 6 - 7 |
| Notas a los estados financieros | 8 - 16 |

Abreviaturas

| | |
|--------|---|
| NIA | Normas Internacionales de Auditoría |
| NIC | Norma Internacional de Contabilidad |
| NIIF | Norma Internacional de Información Financiera |
| CINIIF | Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera |
| NEC | Normas Ecuatorianas de Contabilidad |
| SRI | Servicio de Rentas Internas |
| IESS | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social |
| FV | Valor razonable (Fair value) |
| US\$ | U.S. dólares |



Contadores Publicos Autorizados
Certified Public Accountants

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de:
BANYOTES S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **BANYOTES S.A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y el estado de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de BANYOTES S.A., al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el resultado de sus operaciones y de su flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

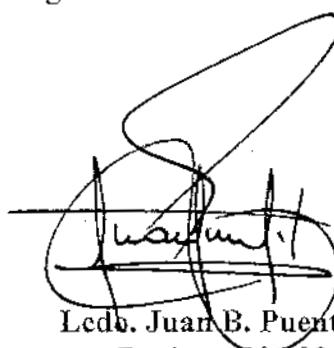
Énfasis en temas importantes

El Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) requerido por disposiciones legales vigentes se emitirá por separado, de acuerdo a lo establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Como se indica en la nota 3, los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo a NIIF, surgen de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

Aurea & Co., CPA's

SC-RNAE-029
Abril 16, 2014
Av. 10 de agosto N21-182 y San Gregorio



Ledo, Juan B. Puente V.
Registro 20.103

BANYOTES S.A.

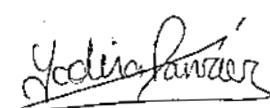
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresados en dólares americanos)

| | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--------------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 4 | 259 | 4.994 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 5 | -153 | 56.109 |
| Inventarios | 6 | 0 | 97.312 |
| Impuestos corrientes y otros pagos anticipados | 7 | 641.832 | 160.748 |
| | | <u>641.938</u> | <u>319.163</u> |
| Activos no corrientes | | | |
| Propiedades, planta y equipo | 8 | 4.965.368 | 3.614.581 |
| | | <u>4.965.368</u> | <u>3.614.581</u> |
| ACTIVOS TOTALES | | <u>5.607.306</u> | <u>3.933.744</u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Obligaciones financieras que devengan interés | 9 | 662.047 | 603.213 |
| Proveedores | | 53.360 | 16.908 |
| Anticipos recibidos de clientes | 10 | 728.174 | 117.281 |
| Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados | | 20.507 | 5.766 |
| Otros pasivos corrientes | 11 | 2.492.028 | 1.921.997 |
| Total pasivo corriente | | <u>3.956.116</u> | <u>2.665.165</u> |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Prestamos a largo plazo | 9 | 329.371 | - |
| Total pasivo no corriente | | <u>329.371</u> | - |
| Total del pasivo | | 4.285.487 | 2.665.165 |
| Patrimonio | | | |
| Capital social | 12 | 800 | 800 |
| Reservas | | 10.919 | 10.919 |
| Otrs resultados integrales | 13 | 1.158.586 | 1.158.586 |
| Resultados acumulados | | 98.274 | 49.052 |
| Resultado del ejercicio | | 53.240 | 49.222 |
| Total Patrimonio | | <u>1.321.819</u> | <u>1.268.579</u> |
| TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO | | <u>5.607.306</u> | <u>3.933.744</u> |


 Juan Dalmat P.
 GERENTE GENERAL


 Yadira Narváez
 CONTADORA GENERAL

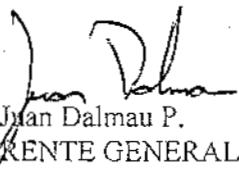
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

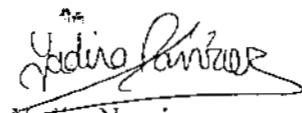
BANYOTES S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

Por los años que terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(Expresado en dólares americanos)

| | <u>2.013</u> | <u>2.012</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| INGRESOS | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 488.802 | 668.417 |
| Costo de ventas | <u>(115.983)</u> | <u>(452.787)</u> |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS | 372.820 | 215.630 |
| GASTOS DE OPERACIÓN | | |
| De administración | 229.899 | 99.272 |
| De ventas | <u>55.489</u> | <u>30.600</u> |
| | <u>(285.388)</u> | <u>(129.872)</u> |
| UTILIDAD EN OPERACIÓN | 87.432 | 85.758 |
| OTROS INGRESOS | 551 | 2.293 |
| OTROS EGRESOS | <u>(13)</u> | <u>(16.140)</u> |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS | | |
| E IMPUESTO A LA RENTA | 87.969 | 71.911 |
| PROVISIONES FINALES | | |
| Participación a trabajadores | 13.195 | 0 |
| Impuesto a la renta | 21.534 | 17.220 |
| Reserva legal | <u>0</u> | <u>5.469</u> |
| | <u>34.729</u> | <u>22.689</u> |
| RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO | <u>53.240</u> | <u>49.222</u> |


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Yadira Narváez
CONTADORA GENERAL

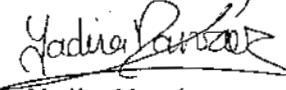
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

BANYOTES S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

| | <u>Capital</u> <u>Social</u> | <u>Reservas</u> <u>[legal]</u> | <u>Superávit</u> <u>Reaválues</u> <u>activos fijos</u> | <u>Resultados</u> <u>Acumulados</u> | <u>Resultado</u> <u>del</u> <u>ejercicio</u> | <u>Total</u> <u>del</u> <u>Patrimonio</u> |
|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|--|--|---|
| Enero 1, 2012 | 800 | 5.450 | 1.158.586 | 21.500 | 27.552 | 1.213.888 |
| Transferencia | | | | 27.552 | (27.552) | 0 |
| Resultado ejercicio 2012 | | | | | 71.911 | 71.911 |
| Participación utilidad trabajadores | | | | | (17.220) | (17.220) |
| Apropiación reserva legal | | 5.469 | | | (5.469) | 0 |
| Diciembre 31, 2012 | 800 | 10.919 | 1.158.586 | 49.052 | 49.222 | 1.268.579 |
| Transferencia | | | | 49.222 | (49.222) | 0 |
| Resultado ejercicio 2013 | | | | | 53.240 | 53.240 |
| Diciembre 31, 2013 | 800 | 10.919 | 1.158.586 | 98.274 | 53.240 | 1.321.819 |


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Yadira Narváez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

BANYOTES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

| | <u>Diciembre 31,</u> | |
|--|----------------------|------------------|
| | <u>2.013</u> | <u>2.012</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Efectivo recibido de clientes | 1.155.958 | 740.800 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | (78.819) | (149.611) |
| Intereses recibidos | 551 | 2.238 |
| Intereses pagados | (26.917) | (14.751) |
| 15% participación empleados y trabajadores | (13.196) | |
| Impuesto a la renta | (21.534) | (10.419) |
| Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación | <u>1.016.043</u> | <u>568.257</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Activos fijos - neto | (1.408.983) | (731.978) |
| Inversiones | 0 | 150.000 |
| Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | <u>(1.408.983)</u> | <u>(581.978)</u> |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Cuentas por pagar accionistas | 329.371 | 0 |
| Obligaciones financieras | 58.834 | 8.891 |
| Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento | <u>388.205</u> | <u>8.891</u> |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (4.735) | (4.830) |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año | <u>4.994</u> | <u>9.824</u> |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u>259</u> | <u>4.994</u> |


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Yadira Narváez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

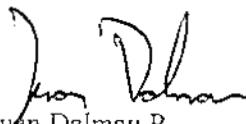
BANYOTES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

Diciembre 31,
2.013 2.012

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

| | 53.240 | 54.691 |
|---|------------------|----------------|
| Resultado del ejercicio | 53.240 | 54.691 |
| Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación | | |
| Depreciaciones y amortizaciones | 58.196 | 21.674 |
| Provisión para cuentas incobrables | 62 | |
| Participación empleados y trabajadores | 13.195 | |
| Impuesto a la renta | 21.534 | 17.220 |
| Cambios en activos y pasivos operativos | | |
| (Aumento) disminución de cuentas por cobrar | 56.262 | 88.114 |
| (Aumento) disminución en inventarios | 97.312 | |
| (Aumento) disminución de otras cuentas por pagar | 621.225 | (8.955) |
| (Aumento) disminución de anticipos de clientes | 610.893 | |
| (Aumento) disminución de impuesto a la renta y participación empleados | (34.729) | (10.419) |
| (Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar y pagos anticipados | (481.085) | 405.870 |
| EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>1.016.043</u> | <u>568.257</u> |


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Yadira Narváez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

BANYOTES S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(Expresadas en dólares americanos)

1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2. INFORMACION GENERAL

BANYOTES S.A., se constituyó el 10 de marzo del 2008 es una compañía anónima. El objeto social de la Compañía es la planificación, promoción, compra venta de muebles e inmuebles, arriendos, administrar o negociar bienes inmuebles, para el cumplimiento de su objeto social la compañía podrá efectuar clase de actos o contratos permitidas por las leyes ecuatorianas. El domicilio principal de la encuentran ubicadas en la ciudad de Quito. El plazo de duración inicial de la Compañía es de 50 años.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

La fecha de transición de BANYOTES S.A., es el 1 de enero del 2011, para lo cual se ha preparado el Balance de apertura bajo NIIF para PYMES (Sección 35) a dicha fecha. La fecha de adopción es el 1 de enero de 2012 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

| Sección | Contenido | Fecha de Aplicación |
|------------|-------------------------------------|---------------------|
| Sección 1 | Pequeñas y Medianas Entidades | Julio 2009 |
| Sección 3 | Presentación de Estados Financieros | Julio 2009 |
| Sección 4 | Estado de Situación Financiera | Julio 2009 |
| Sección 5 | Estado de Resultado Integral | Julio 2009 |
| Sección 6 | Estado de Cambios en el Patrimonio | Julio 2009 |
| Sección 7 | Estado de Flujo de Efectivo | Julio 2009 |
| Sección 8 | Notas a los Estados Financieros | Julio 2009 |
| Sección 11 | Instrumentos Financieros Básicos | Julio 2009 |
| Sección 17 | Propiedades, Planta y Equipo | Julio 2009 |
| Sección 22 | Pasivos y Patrimonio | Julio 2009 |
| Sección 23 | Ingresos de Actividades Ordinarias | Julio 2009 |
| Sección 28 | Beneficios a los Empleados | Julio 2009 |
| Sección 29 | Impuestos a las Ganancias | Julio 2009 |
| Sección 35 | Transición a la NIIF para las PYMES | Julio 2009 |

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. El periodo de crédito sobre la venta de bienes es de 35, y 45 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

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

Las cuentas 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.

Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. La compañía ha efectuado la revaluación los bienes inmuebles registrando el correspondiente ajuste con base al valor comercial indicado en la carta de pago del impuesto predial 2011 que fue el año de transición de NEC a NIIF. En el año 2012 no se realizó ningún ajuste debido a que el avalúo comercial no tenía ningún incremento significativo.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles:

| | |
|-----------|---------|
| Edificios | 20 años |
| Vehículos | 5 años |

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar 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, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

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

Impuestos corrientes

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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendese de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor de dicho flujo de efectivo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

| | <u>Tipo de cuenta</u> | <u>Diciembre 31,</u> | |
|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| | | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| Caja chica | | 113 | 113 |
| Bancos | | | |
| HSBC Republic | Corriente | 49 | 4.823 |
| Mutualista Pichincha | Ahorros | 97 | 58 |
| | | <u>146</u> | <u>4.881</u> |
| Total | | <u>259</u> | <u>4.994</u> |

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

| | <u>Diciembre 31,</u> | |
|--|----------------------|---------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| Clientes | 0 | 6.212 |
| Plásticos Dalrau S.A. | 0 | 50.050 |
| Subtotal | 0 | 56.262 |
| (-) Provisión para cuentas incobrables | (153) | (153) |
| Total | <u>(153)</u> | <u>56.109</u> |

La cuenta de la provisión para cuentas incobrables durante el año 2013 no ha tenido movimiento.

6. INVENTARIOS

Esta cuenta está constituida por los gastos de construcción del Edificio Cadaques, la construcción está a cargo de la empresa Famadal S.A., la misma que factura mediante la modalidad de reposición de gastos.

| | <u>Diciembre 31</u> | |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| Obras en ejecución edificio Cadaques | 0 | 97.312 |
| Departamento edificio Cadaques | 0 | 0 |
| Total | <u>0</u> | <u>97.312</u> |

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

| | <u>Diciembre 31,</u> | |
|-----------------------------|----------------------|-------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| Anticipos a proveedores (A) | 438,618 | 72,365 |
| Crédito tributario IVA | 126,761 | 65,247 |
| Retenciones del IVA | 37,118 | 6,155 |
| Retenciones en la fuente | 31,336 | 3,361 |
| Garantía seguros Oriente | 8,000 | 13,620 |
| Total | 641,832 | 160,748 |

(A) Al 31 de diciembre del 2013, el saldo del principal anticipo es el entregado a Famadal S.A. por US\$ 438.008, el mismo que corresponde a un saldo pendiente de liquidar por la construcción de proyectos inmobiliarios como son el Centro Comercial Marianitas y San José.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

| <u>Descripción</u> | <u>Costo</u> | <u>Depreciación</u> | <u>Diciembre 31,</u> | |
|-------------------------|------------------|---------------------|----------------------|-------------|
| | <u>Historico</u> | <u>Acumulada</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| Terrenos | 2.700.774 | 0 | 2.700.774 | 2.462.466 |
| Construcciones en curso | 115.252 | | 115.252 | 136.158 |
| Edificios | 2.187.113 | 71.451 | 2.115.662 | 973.858 |
| Vehículos | 42.099 | 8.420 | 33.679 | 42.099 |
| Total | 5.045.239 | (79.870) | 4.965.368 | 3.614.581 |

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

| | <u>Costo</u> | <u>Depreciación</u> | <u>Valor</u> |
|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------|
| | <u>Historico</u> | <u>Acumulada</u> | <u>Neto</u> |
| Enero 1, 2012 | 2.904.276 | 0 | 2.904.276 |
| Adiciones | 731.979 | | 731.979 |
| Gasto depreciación | | (21.674) | (21.674) |
| Diciembre 31, 2012 | 3.636.255 | (21.674) | 3.614.581 |
| Adiciones | 239.592 | | 239.592 |
| Activación Proyecto Marianitas | 1.191.581 | | 1.191.581 |
| Bajas | (22.190) | | (22.190) |
| Gasto depreciación | | (58.196) | (58.196) |
| Diciembre 31, 2013 | 5.045.238 | (79.870) | 4.965.368 |

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta está constituido por sobregiros y obligaciones bancarias que la compañía mantiene con las siguientes instituciones financieras:

| Banco | Obligación Número | Tasa de Plazo | Fecha de Interés | Vencimiento | Corto Plazo | Largo Plazo | Saldo al 31/12/2013 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------|----------------|----------------|---------------------------|
| Pichincha C.A. | 1941896-00 | 1800 | 11,20% | 23/10/2018 | 32.392 | 166.602 | 198.994 |
| Pichincha C.A. | 1926339-00 | 1800 | 11,20% | 26/09/2018 | 32.204 | 162.769 | 194.973 |
| HSBC Private Bank | 301 | 2,00% | | 17/07/2014 | 50.000 | | 50.000 |
| HSBC Private Bank | 301 | 2,00% | | 17/07/2014 | 200.000 | | 200.000 |
| HSBC Private Bank | 301 | 2,00% | | 17/07/2014 | 250.000 | | 250.000 |
| HSBC Private Bank | 301 | 2,00% | | 17/07/2014 | 80.000 | | 80.000 |
| | | | | | 644.596 | 329.371 | 973.967 |
| Sobregiro bancario (Banco Pichincha) | | | | | 15.893 | | |
| Intereses por pagar | | | | | 1.556 | | |
| Total | | | | | 662.047 | 329.371 | 973.967 |

10. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

| | Diciembre, 31 | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | <u>2.013</u> | <u>2.012</u> |
| Galo Anibal Merizalde | 394 | 0 |
| Ingresos cobrados por anticipado (A) | 727.780 | 0 |
| Fernando Hidalgo Dpto. 201 | 0 | 95.528 |
| Andres Carrera Dpto. 103 | 0 | 21.753 |
| | <u>728.174</u> | <u>117.281</u> |

(A) El saldo de esta cuenta corresponde al anticipo recibido de Mega Santa María S.A. de acuerdo al contrato de concesión comercial firmado el 17 de junio del 2013, el monto total del contrato es de US\$ 909.725 por la concesión de un local y bodegas para el funcionamiento de un supermercado, el plazo de la concesión es de 20 años.

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

| | Diciembre 31 | |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <u>2.013</u> | <u>2.012</u> |
| Compañías relacionadas | | |
| Imoinvictos | 204.000 | 0 |
| Textiles Mar y Sol S.A. | 0 | <u>125.000</u> |
| | <u>204.000</u> | <u>125.000</u> |
| Cuentas por pagar accionistas | | |
| Dalmau Pinto Alejandro | 15.947 | 13.591 |
| Pinto Mariana | 738.967 | 585.171 |
| Dalmau Pinto Juan Fernando | 737.967 | 585.171 |
| Dalmau Pinto Maria Lorena | 738.967 | <u>585.171</u> |
| | <u>2.231.847</u> | <u>1.769.104</u> |
| Otras cuentas por pagar | | |
| Combina | 4.091 | 2.293 |
| Garantía señora Maricela Barreno | 0 | 600 |
| Flexnet del Ecuador | 25.000 | 25.000 |
| Toyota del Ecuador S.A. Terreno | 25.859 | 0 |
| Nr. Anibal Merizalde | 660 | 0 |
| Maria Jose Ochoa | 571 | 27.893 |
| | <u>56.181</u> | <u>27.893</u> |
| Total | <u>2.492.028</u> | <u>1.921.297</u> |

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social:

El capital social de BANYOTES S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue de US\$ 800 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

| <u>Accionista</u> | <u>Capital Social</u> | <u>Número de Acciones</u> | <u>Porcentaje de Participación</u> |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Dalmau Pinto Juan | 264 | 264 | 33% |
| Dalmau Pinto Lorena | 264 | 264 | 33% |
| Pinto Davila Mariana | 264 | 264 | 33% |
| Dalmau Pinto Alejandro | 8 | 8 | 1% |
| Total | 800 | 800 | 100% |

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

13. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El saldo de esta cuenta acumula las revaluaciones de los activos fijos, en base a la carta de pago del impuesto predial y en apego a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G. 11.015 del 30 de diciembre del 2011. El detalle de estos ajustes es como sigue:

| | <u>Reserva por Revaluacion de Propiedad, planta y equipo</u> |
|----------------------------------|--|
| Propiedad planta y equipo | |
| Edificios | 92.243 |
| Terrenos | 1.066.343 |
| Total | 1.158.586 |

14. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

15. CONTRATO DE CONCESIÓN

Mediante escritura No. 2013-17-01-03-P-6443 del 17 de junio del 2013 se firma el Contrato de Concesión Comercial entre la compañía **BANYOTES S.A.** y la compañía **Mega Santa María S.A.** mediante este documento **BANYOTES S.A.** entrega en concesión por un plazo de veinte años un local comercial de 1498 m² y una bodega de 942 m² ubicados en el Centro Comercial Marianitas, para el funcionamiento de un Supermercado, el monto acordado del contrato es de US\$ 909.725, adicionalmente recibirá como valor mensual el valor mensual de US\$ 7.109,40 por el local comercial, y US\$ 3.393 por el área de bodegas.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 15 de abril de 2014; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

17. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

22