

INFORME DEL GERENTE
EJERCICIO ECONOMICO 2014
ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES BAJO NIIF

Señores

SOCIOS DE LA COMPAÑIA
BITIO CIA. LTDA.

Ciudad.-

Pongo a consideración de la Junta General de los señores Socios el presente Informe Gerencial, el mismo que trata sobre la situación financiera y económica de la Compañía BITIO CIA. LTDA. durante el año 2014.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVO

El objetivo propuesto para el ejercicio 2014 fue cumplido de manera satisfactoria:

Desde la constitución legal de la Compañía la empresa ha fortalecido su Patrimonio neto de US\$ 120,279 en el año 2013 a US\$ 995,788 en el año 2014. La empresa mantiene un capital suscrito de USD 1.000.

ANTECEDENTES:

Constitución Societaria.-

La empresa se constituyó con escritura pública de fecha 18 de enero del 2013 y Registro Mercantil de fecha 26 de febrero del 2013.

Debido a su constitución el nombre de la compañía se registra como BITIO INMOBILIARIA S.A.

Con fecha 21 de junio del 2014 bajo el trámite 35567 del Registro Mercantil se inscribe la Escritura Pública de Transformación, Cambio de denominación, Modificación del objeto social y Reforma y Adopción de Nuevos Estatutos Sociales de la empresa cuya razón social cambia de BITIO INMOBILIARIA S.A. a BITIO COMPAÑIA LIMITADA.

Consolidación de Estados Financieros.-

En Octubre del 2013 la Compañía compra 423.500 participaciones sociales de la empresa Akros Cia. Ltda; estas fueron trasladadas a BITIO INMOBILIARIA S.A. a través del trámite de cesión de participaciones, de tal manera que la Compañía es dueña del 70% de la empresa Akros Cia. Ltda.

En la compra de las participaciones sociales de la empresa Akros Cia. Ltda; la Compañía obtuvo una utilidad por la adquisición ventajosa de US\$184,236 al pagar un valor de US\$1,400.000; por el patrimonio ajustado de la empresa Akros Cia. Ltda. de US\$1,584.236.

Total patrimonio ajustado (VR) al 31 de octubre de 2013	2,263,194
Valor adquirido porcentaje (70%)	1,584,236
Valor Patrimonio No controladora (30%)	678,958
Valor Negociado	1,400,000
Patrimonio Ajustado Adquirido	1,584,236
Saldo adquisición ventajosa	184,236.01

De acuerdo a lo mencionado, la Compañía tomó el control sobre su subsidiaria Akros Cia. Ltda. a partir de Octubre del 2013.

ASPECTOS RELEVANTES EN EL AMBITO ADMINISTRATIVO, FINANCIERO Y LEGAL:

En el año 2014 la Compañía mantiene Cuentas por Pagar con partes relacionadas de la siguiente manera:

- La Compañía realizó dos abonos a la Cuenta por Pagar Participaciones que corresponde al pago de la cesión de participaciones de la Compañía AKROS CIA. LTDA.:
 - a) De acuerdo al Acta de Junta General de Socios realizada el 01 de abril del 2014 se realiza un abono de US\$ 100,000 al Ing. Orlando Villacis Trujillo.
 - b) De acuerdo al Acta de Junta General de Socios realizada el 19 de mayo del 2014 se realiza un abono de US\$ 40,000 al Ing. Juan Pablo Yanez.

- Luego de los abonos efectuados la Compañía mantiene una cuenta por pagar de US\$1,260,000 generada por la compra de la participación social de Akros Cía. Ltda.
Se adeuda US\$ 900,000 a Orlando Villacis y US\$360,000 a Juan Yanez.
- La Compañía solicitó un nuevo préstamo por US\$365,574 a su subsidiaria Akros Cia. Ltda. de conformidad al Contrato de Mutuo Préstamo.

En el año 2014; en observancia con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera, las socias de la compañía decidieron reevaluar sus "Propiedades de Inversión" con peritos calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

Las Normas Internacionales de Información Financiera tienen la finalidad de preparar y presentar razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo de manera que los estados financieros estén libres de errores importantes, debido a fraude o error.

- a) La propiedad ubicada en la ciudad de Quito, Sector los Alamos es propiedad: el 33.33% de Ana Lucía Enriquez, 33.33% de Amelia Pinto Troya y 33.33% de BITIO CIA. LTDA.
El perito evaluador Arq. Carlos Cordero Abad con número de registro PA-2002-112 determinó un valor comercial de US\$ 844,614.11
- b) La propiedad ubicada en la ciudad de Guayaquil, Sector Kennedy Norte fue evaluada por el perito Inmobiliaria Mercedes S.A. con número de registro SBS-DN-2004-0908. Se determinó un valor de reposición de US\$ 918,608.21.

En el año 2014 las socias Ana Lucía Enriquez y Amelia Pinto Troya por sus propios derechos realizan el aporte personal de su porcentaje 33.33% de los derechos y acciones del terreno urbano ubicado en la ciudad de Quito, Sector Los Alamos, a su valor revaluado a favor de la empresa BITIO CIA. LTDA.
El aporte del terreno deberá ser legalizado durante el año 2015.

Para la empresa este aporte constituye un fortalecimiento de su Patrimonio Neto por constituirse un Aporte de socios para futura capitalización y Otros Superávit por Revaluación (ORI):

Aporte de socios para futura capitalización por USD\$ 563,076.07

CUENTA CONTABLE	DETALLE	PROPIEDAD 93,33% BITIO	APORTE A BITIO SRA. A. ENRIQUEZ	APORTE A BITIO SRA. A. PINTO
APORTE DE TERRENO	VALOR REVALUO AL 2014. TOTAL AVALUO \$ 844,614.11	\$ 281,538.04	\$ 281,538.04	\$ 281,538.04
1-2-1-01-001	TERRENO QUITO (PROPIEDAD DE INVERSIÓN) - SALDO EN LIBROS AL 2013	\$ 188,837.79		
VALOR DE AJUSTE		\$ 97,700.25	\$ 281,538.04	\$ 281,538.04

Otros Superávit por Revaluación (ORI) por USD\$ 211,921.49

EVOLUCIÓN DEL ACTIVO		SUPERAVIT/DÉFICIT (ORI)
COSTO		REVALUO 2014
1-2-1-01-001	TERRENO QUITO (PROPIEDAD DE INVERSIÓN)	\$ 97,700.25
1-2-1-01-002	TERRENO GUAYAQUIL (PROPIEDAD DE INVERSIÓN)	\$ 200,597.48
1-2-2-01-013	EDIFICIOS GUAYAQUIL (PROPIEDAD DE INVERSIÓN)	\$ -87,376.24
TOTAL		\$ 211,921.49

En el año 2014 Ana Lucia Enriquez Duque, por sus propios y personales derechos y en representación de quinientas (500.00) participaciones, y Mercedes Amelia Pinto Troya, por sus propios y personales derechos y en representación de quinientas (500.00) participaciones, aprueban realizar el aporte del terreno urbano ubicado en la ciudad de Quito, Sector Los Alamos, a su valor revaluado a favor de la empresa AKROS CIA. LTDA. esto es por USD\$ 844,614.11. Este aporte fortalece el activo de la empresa constituyéndose en una Inversión a Largo Plazo.

DETALLE DE LAS INVERSIONES SUBSIDIARIAS			
AÑO 2013	Inversión: Compra de participaciones a accionistas	1,000,000.00	
	Resiliación de la inversión: Compra de participaciones a accionistas	400,000.00	
	Compra de participaciones a accionistas	1,400,000.00	
AÑO 2013	Total patrimonio ajustado (VR) al 31 de octubre de	2,250,154	
	Valor adquirido porcentaje (70%)	1,584,236	
	Valor Patrimonio No controladora (30%)	678,958	
	Valor Negociado (2)	1,400,000	
	Patrimonio Ajustado Adquirido	1,594,236	
	Saldo adquisición ventajosa (3)	154,236.01	
Total Inversiones año 2013		1,584,236.01	
AÑO 2014	Cesión de derechos del terreno de Quito de Bitio a favor de Akros	\$ 844,614.11	
Total Inversiones año 2014		844,614.11	
Total Inversiones al 31 de Diciembre del año 2014		2,428,850.12	

En el año 2014 su subsidiaria AKROS CIA. LTDA. distribuyó dividendos a sus socios de acuerdo a su participación accionaria. La empresa recibió USD\$ 140.000 considerando como ingreso exento de Impuesto a la Renta en referencia al artículo 9 numeral 1 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

En el año 2014 la Compañía obtuvo una Utilidad neta de US\$100,511 que resultó del registro de US\$ 200,117 de ingreso y US\$99,606 de gastos.

La Compañía cerró sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS).

A Continuación se detallan los Estados Financieros de BITIO CIA. LTDA.

BITIO CIA. LTDA.							
Estados de Situación Financiera							
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013							
(En dólares estadounidenses)							
ACTIVO	NOTAS	2014	2013	PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	2014	2013
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	55,769	18,387	Cuentas por pagar comerciales y otras	5	1,306,260	724
Cuentas por cobrar comerciales y otras	2	51,795	2,519	Pagos acumulados	6	1,861	135
Total activo corriente		107,564	20,906	Total pasivo corriente		1,308,121	859
Propiedades de inversión	3	927,475	683,901	PASIVO A LARGO PLAZO			
Inversiones en Subsidiarias	4	2,428,850	1,584,210	Cuentas por pagar entidades relacionadas	7	1,120,000	2,168,115
				Total pasivo		2,428,121	2,168,974
				PATRIMONIO			
				Capital Social	8	1,000	1,000
				Reserva Legal	9	5,964	
				Aporte de socios para futura capitalización	10	563,076	
				Superávit por revaluación	12	114,221	
				Reservados Acumulados		511,527	119,279
				Total patrimonio		995,788	120,279
Total		3,423,909	2,289,253	Total		3,423,909	2,289,253

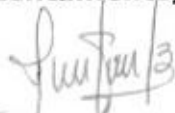
BITIO CIA. LTDA.			
Estados de Resultados Integrales			
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013			
(En dólares estadounidenses)			
	Notas	2014	2013
Ingresos operacionales		60,000	
Gastos de operación:			
Gastos de personal y administrativos	13	(41,729)	(28,729)
Gastos Financieros	13	(47,717)	(35,721)
Otros Ingresos	14	140,117	154,236
Otros Gastos		(844)	(507)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		110,027	119,279
Impuesto a la renta		(9,516)	
Utilidad neta		100,511	119,279
Otros Resultados Integrales			
Superavit por revaluación	12	114,221	
Total Resultados Integrales del año		214,732	119,279
Utilidad neta por acción		100.51	119.28

RECOMENDACIÓN.-

Considerando el pronóstico económico para el año 2015 la Compañía debe obtener el flujo de efectivo necesario para pagar las deudas que mantiene con las partes relacionadas por la compra de las participaciones sociales y con su subsidiaria de conformidad al Contrato de Mutuo Préstamo.

El presente informe ha sido elaborado gracias a la colaboración de las socias de la Compañía, a quienes quiero extender mis más sinceros agradecimientos, con la intención de que el presente informe haya cubierto las expectativas de los señores socios, me suscribo.

Atentamente,



JOE LUIS BURBANO IÑIGA
GERENTE GENERAL
BITIO CIA. LTDA.