

BITIO INMOBILIARIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES BAJO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES BAJO NIIF
PÁGINAS 02 A LA 20**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS BAJO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS BAJO NIIF
PÁGINAS 21 A LA 51**

BITIO INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES BAJO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES BAJO NIIF

(Expresado en dólares estadounidenses)

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	BITIO INMOBILIARIA S.A.
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	-	Impuesto a la Salida de Capitales
VR	-	Valor razonable

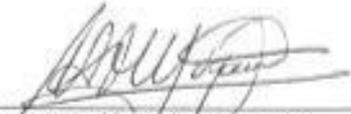
BITIO INMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL BAJO NIIF
 Al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	18,397
Activos por impuestos corrientes	7	<u>2,719</u>
Total activos corrientes		<u>21,116</u>
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	8	683,901
Inversiones en subsidiarias	9	<u>1,584,236</u>
Total activos no corrientes		<u>2,268,137</u>
Total del activo		<u>2,289,253</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



 Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

BITIO INMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL BAJO NIIF
 Al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	37
Cuentas por pagar por impuestos corrientes	11	135
Otras cuentas por pagar	12	687
Total pasivos corrientes		<u>859</u>
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar entidades relacionadas	13	2,168,114
Total pasivos no corrientes		<u>2,168,114</u>
Total pasivo		<u>2,168,973</u>
Patrimonio		
Patrimonio (Véase Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Adjunto)		<u>120,279</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,289,253</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

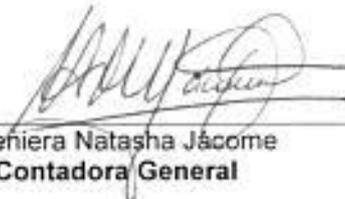
BITIO INMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL INDIVIDUAL BAJO NIIF
 Para el año terminado al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Ventas netas		-
Costo operativos		(-)
Utilidad bruta		-
Gastos de personal y administrativos	15	(28,729)
Gastos financieros	15	(35,721)
Otros ingresos	16	184,236
Otros gastos	15	(507)
Utilidad antes del impuesto a la renta		119,279
Impuesto a la renta		-
Utilidad neta del año		119,279
Otros resultados integrales		
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:		-
Pérdidas actuariales		-
Utilidad neta y resultado integral del año		119,279

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



 Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

BITIO INMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL BAJO NIIF
 Para el año terminado al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva Legal	Ganancias Acumuladas		Otros resultados integrales	Total
			Reserva de Capital	Resultado Acumulado		
Saldos al 31 de diciembre 2012	-	-	-	-	-	-
Integración del capital	1,000	-	-	-	-	1,000
Resultado integral total del ejercicio	-	-	-	119,279	-	119,279
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,279</u>	<u>-</u>	<u>120,279</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



 Ingeniera Natasha Jacome
Contadora General

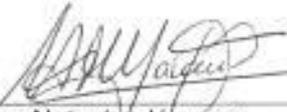
BITIO INMOBILIARIA S.A
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIVIDUAL BAJO NIIF
 Para el año terminado al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Recibido de partes relacionadas		705,999
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		705,999
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades, planta y equipo	8	(688,601)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(688,601)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:		
Aporte en efectivo por aumento de capital		1,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		1,000
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		18,397
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		18,397

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



 Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

BITIO INMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIVIDUAL BAJO NIIF (Conciliación)
 Para el año terminado el 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Utilidad neta y resultado integral del año		119,279
Más (menos) - cargos (abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	8	4,701
Otras provisiones de gastos		35,717
		<u>159,697</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Otros activos		(1,586,955)
Cuentas por pagar a proveedores		100
Otras Cuentas por pagar		759
Otros pasivos		<u>2,132,398</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>705,999</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



 Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

CONTENIDO

Nota 1 – ENTIDAD QUE REPORTA	10
Nota 2 – BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS	10
a) Declaración de cumplimiento	10
b) Bases de medición	10
c) Moneda funcional y de presentación	10
d) Pronunciamientos contables y su aplicación	10
Nota 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
a) Efectivo y equivalente de efectivo	11
b) Activos y pasivos financieros	11
c) Activos por impuestos corrientes	12
d) Deterioro	12
e) Inversiones en subsidiarias	13
f) Propiedades de inversión	13
g) Beneficios a empleados	13
h) Provisiones y contingencias	14
i) Reconocimiento de ingresos y gastos	14
j) Impuesto a las ganancias	14
Nota 4 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	15
Nota 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	15
Nota 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	16
Nota 7 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	16
Nota 8 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN	16
Nota 9 – INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	17
Nota 10 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17
Nota 11 – CUENTAS POR PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES	17
Nota 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR	18
Nota 13 – CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS	18
Nota 14 – PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	18
Nota 15 – COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA	19
Nota 16 – OTROS INGRESOS	19
Nota 17 – TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS	20
a) Transacciones con partes relacionadas	20
b) Saldos con relacionadas	20
Nota 18 – EVENTOS SUBSECUENTES	20

Nota 1 – ENTIDAD QUE REPORTA

BITIO INMOBILIARIA S.A., es una Sociedad Anónima constituida en la República del Ecuador el 23 de febrero del 2013. El domicilio de su sede social y su principal centro de negocios es Calle María Isabel de Santiago S18-72 y Calle Camilo Egas, con el Registro Único de Contribuyente N° 1792425751001, su objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

Nota 2 – BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

a) Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros de Bitio Inmobiliaria S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador vigentes al 31 de Diciembre de 2013.

b) Bases de medición

Los estados financieros serados 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

Estos estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros están expresadas en dólares estadounidenses.

d) Pronunciamientos contables y su aplicación

A partir del 1 de enero del 2013 entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria y/o modificación:
NIIF 7	Información a revelar – Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero de 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 13	Mejoramiento en la uniformidad y reducción de la complejidad para una definición precisa del valor razonable y fuente única para determinación.	1 de enero de 2013
NIC 19	Contabilidad e información a revelar por los empleadores sobre beneficios a los empleados	1 de enero de 2013
NIC 28	Inversiones en asociados y negocios conjuntos	1 de enero de 2013

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación, para los estados financieros a partir de 1 enero de 2014 y 2015 las normas indicadas a continuación son de aplicación obligatoria en las fechas indicadas:

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria y/o modificación:
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015

NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2014
NIIF 12	Revelaciones sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2014
NIIF 21	Gravámenes	1 de enero del 2014
NIC 27	Estados financieros separados	1 de enero del 2014
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIC 39	Novación de derivados y continuación de contabilización de coberturas	1 de enero del 2014

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

Nota 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, neto de sobregiros e inversiones temporales con un vencimiento menor a 90 días.

b) Activos y pasivos financieros

Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se categorizan en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La categorización depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la categorización de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar". De igual forma, solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

- a. Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.
- b. Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a su subsidiaria y préstamos de Accionistas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

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.

Medición inicial -

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

Medición posterior -

(1) Cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

(2) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 120 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro de gastos por intereses.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago que se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro de gastos por intereses.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

c) Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

d) Deterioro

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 restructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la restructuración, 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 periodo y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Los saldos de las cuentas por cobrar clientes se registran a su valor razonable, neto de su estimación para cuentas incobrables. La estimación de cobranza dudosa es determinada cuando existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar el valor íntegro de las cuentas por cobrar de acuerdo con los términos originales establecidos. En adición, la Gerencia registra estimaciones con base en evaluaciones efectuadas a clientes específicos a los cuales se les deba iniciar o se les ha iniciado una acción judicial y a clientes que evidencian una difícil situación económica.

El saldo de la estimación es revisado periódicamente por la Gerencia para ajustarlo a los niveles necesarios para cubrir las pérdidas potenciales en las cuentas por cobrar. Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales.

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.

Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del estado de situación 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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en periodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

c) Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros separados en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se registran al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada y los cargos acumulados por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como propiedad, planta y equipo, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

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

Edificios 50 años

g) Beneficios a empleados

Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios a empleados" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a la política interna establecida por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

h) Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

i) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado. El ingreso por servicios es reconocido en resultados cuando el servicio es prestado. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

Los ingresos diferidos constituyen pagos anticipados de clientes por servicios a realizarse en fechas posteriores. La Compañía transferirá estos valores al momento de la prestación del servicio.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

j) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto a la renta corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El 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% de las utilidades gravables o de acuerdo a la tasa vigente anual, la cual se reduce en 10 puntos porcentuales 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.

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.

El impuesto a la renta diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

Nota 4 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo moderado puede causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo periodo se presentan a continuación.

1. Detenoreo de activos no financieros.-

A la fecha de cierre de cada periodo se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de deterioro en los activos. En caso de existir esa evidencia se realiza una estimación del valor recuperable de esos activos.

2. Estimación deterioro de las cuentas por cobrar.-

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar cuando existe una evidencia objetiva que no será capaz de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar.

3. Impuesto a las ganancias.-

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deberían surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que afecten significativamente los cargos por impuestos en el futuro.

Nota 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos financieros normales inherentes a su actividad y entorno comercial. La Compañía gestiona estos riesgos con el objetivo de mitigar los efectos adversos de cambios impredecibles que pudieran darse en el medio en que se desenvuelve. La gestión y administración de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia y directorio de la Compañía.

Caracterización de riesgos financieros

La Administración de la Compañía comprende que contar con un marco institucional, que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la misma mediante una efectiva gestión del riesgo financiero, constituye una condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Compañía.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AA".

Riesgo de liquidez

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por la Compañía para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Como parte del marco integral de gestión de riesgos, la Compañía procura asegurar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

Riesgo de mercado

Debido a que la Compañía no tiene activos y obligaciones que involucren tasas de interés de financiamiento en moneda extranjera no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés y tasas de cambio de divisas, las que eventualmente podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital, son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Nota 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Caja	200
Bancos (1)	18,197
	<u>18,397</u>

(1) Al cierre del año 2013, el saldo en bancos corresponde al disponible que se encuentra en Banco de Guayaquil y se utiliza para el giro del negocio.

La calidad crediticia de los fondos disponibles por la Compañía en función de la entidad financiera relevante se presenta a continuación:

<u>Monto US\$</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Banco/Institución</u>
18,197	AAA	Estable	Guayaquil S.A.

Nota 7 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Servicio de Rentas Internas (1)	2,719
	<u>2,719</u>

(1) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde al valor del Crédito Tributario del Impuesto al Valor Agregado disponible, generado por las compras efectuadas por la Compañía.

Nota 8 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Terreno Quito (1)	183,838
Terreno Guayaquil (2)	184,913
Edificio Guayaquil (2)	319,851
	<u>688,602</u>
Total	688,602
Depreciación acumulada	<u>(4,701)</u>
Total	683,901

(1) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde a una propiedad al norte de Quito, cuyo valor original fue de US\$ 520,000 del cual la Compañía es dueña de la tercera parte de inmueble. La fecha de compra de la propiedad fue el 17 de julio del 2013.

(2) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde a una propiedad al norte de Guayaquil, cuyo valor original fue de US\$490,000 pero la compañía realizó varias adecuaciones a la propiedad. La fecha de compra de la propiedad fue el 03 de julio del 2013.

Nota 9 – INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Inversiones en subsidiarias (1)	1,584,236
Total	<u><u>1,584,236</u></u>

- (1) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde a la compra de las participaciones sociales de la empresa Akros Cia. Ltda. que 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.

El análisis del patrimonio adquirido se detalla a continuación:

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 (2)	1,400,000
Patrimonio Ajustado Adquirido	1,584,236
Saldo adquisición ventajosa (3)	<u>184,236.01</u>

- (2) El valor negociado por 1,400,000 se encuentra respaldado por la escritura de Cesión de Participaciones Sociales de la empresa Akros Cia. Ltda. a favor de Bitio Inmobiliaria S.A. con fecha octubre 2013, fecha en la que la Compañía tomó control sobre la empresa Akros Cia. Ltda.
- (3) En el ámbito tributario el saldo de adquisición ventajosa se clasifica como ingreso exento de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno artículo 9 numeral 14, y de acuerdo al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno artículo 18.

Nota 10 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Proveedores locales (1)	37
Total	<u><u>37</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2013 el saldo corresponde a una deuda con un único proveedor local, el valor adeudado no ha sido cancelado porque no se logra localizar al proveedor.

Nota 11 – CUENTAS POR PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Retenciones de impuesto a la renta	9
Impuesto a la renta por pagar	0

Retenciones de IVA	54
Impuesto al valor agregado (IVA)	0
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (1)	72
Total	<u>135</u>

- (1) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde a los Aportes Patronal e Individual que se adeudan al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por la afiliación del mandatario externo. Los Aportes Patronal e Individual se cancelan hasta el día 15 del siguiente mes.

Nota 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Empleados (1)	687
Provisiones	0
Total	<u>687</u>

Nota 13 – CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Cuentas por pagar participaciones Orlando Villacis - Juan Yáñez (1)	1,400,000
Cuenta por Pagar Akros (2)	732,397
Otros	35,717
Total	<u>2,168,114</u>

- (1) AL 31 de diciembre de 2013 corresponde a la cuenta por pagar generada por la compra de la participación social de Akros Cia. Ltda. Se adeuda US\$1,000,000 a Orlando Villacis y US\$400,000 a Juan Yanez. Las condiciones pactadas establecen el pago de estas deudas en un plazo de doce meses a partir de la legalización de la transferencia de acciones.

- (2) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde la deuda que la Compañía mantiene con su subsidiaria de conformidad al Contrato de Mutuo Préstamo.

Nota 14 – PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

Todas las participaciones tienen el mismo rango en lo que se refiere a los activos residuales de la Sociedad.

Las participaciones sociales tienen derecho a recibir dividendos según estos sean declarados cada cierto tiempo y tiene derecho a un voto por acción en las reuniones de los Accionistas de la Compañía.

Reserva legal

La ley de Compañías requiere que por lo menos 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los Accionistas.

Nota 15 – GASTOS POR NATURALEZA

Un detalle de los gastos es el siguiente:

	Gastos administrativos	Gastos financieros	Otros Gastos	Total Gastos
Sueldos y salarios	670	0	0	670
Beneficios sociales	81	0	0	81
Mantenimiento	4,157	0	0	4,157
Honorarios (1)	8,289	0	0	8,289
Guardiania	529	0	0	529
Transporte	21	0	0	21
Servicios básicos	111	0	0	111
Impuestos y Patentes (2)	8,832	0	0	8,832
Depreciación	4,701	0	0	4,701
Otros	1,338	0	507	1,845
Costos Bancarios	0	4	0	4
Gasto Interés (3)	0	35,717	0	35,717
	28,729	35,721	507	64,957

(1) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde a los honorarios cancelados al abogado y notario por los trámites legales relacionados a la compra de las propiedades de inversión.

(2) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde al pago del Impuesto de Alcabalas de la propiedad de Guayaquil.

(3) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde al gasto de interés originado del Contrato de Mutuo Préstamo que la Compañía mantiene con su subsidiaria.

Nota 16 – OTROS INGRESOS

La composición de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Inversión en acciones (1)	184,236
Total	184,236

(1) Al cierre del año 2013, el saldo corresponde a la Utilidad en Compra de Acciones generada en la adquisición de las acciones en Bitó. Véase la Nota 9.

Nota 17 – TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones realizadas con partes relacionadas:

a) Transacciones con partes relacionadas

	<u>2013</u>
Akros Cia. Ltda.	
Facturación recibida por Reembolso de Gastos	907
Compras de servicios	<u>2,168</u>
	3,075

b) Saldos con relacionadas

	<u>2013</u>
Akros Cia. Ltda.	
Cuenta por Pagar Akros (1)	732,397
	<u>732,397</u>

(1) Véase la Nota 8.

Nota 18 – EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el cierre del año 2013 hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos a estas notas.



ING. JOE LUIS BURBANO IÑIGA
REPRESENTANTE LEGAL
BITIO INMOBILIARIA S.A.



ING. NATASHA CECILIA JÁCOME OCHOA
CONTADORA
BITIO INMOBILIARIA S.A.

BITIO INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS BAJO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS BAJO NIIF

(Expresado en dólares estadounidenses)

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Grupo	-	BITIO INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
ISD	-	Impuesto a la Salida de Capitales

BITIO INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA
 ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	3,570,770
Cuentas por cobrar comerciales	8	1,816,004
Otras cuentas por cobrar	9	288,315
Inventarios	10	2,618,707
Impuestos por recuperar	11	587,676
Total activos corrientes		8,881,472
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo	12	649,012
Propiedades de inversión	13	683,901
Otros activos no corrientes	14	55,519
Impuestos diferidos	15	32,285
Total activos no corrientes		1,420,717
Total del activo		10,302,189

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

BITIO INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA
 ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar comerciales	16	3,929,346
Beneficios sociales	17	317,439
Impuestos por pagar	18	719,582
Otras cuentas por pagar	19	2,058,659
Total pasivos corrientes		<u>7,025,026</u>
Pasivos no corrientes		
Jubilación patronal y desahucio	20	487,178
Cuentas por pagar partes relacionadas	21	1,565,637
Otros pasivos no corrientes	22	72,746
Total pasivos no corrientes		<u>2,125,561</u>
Total pasivo		<u>9,150,587</u>
Patrimonio		
Patrimonio (Véase Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Adjunto)	23	<u>1,151,602</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>10,302,189</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ingeniero Joe Burbano
 Gerente General

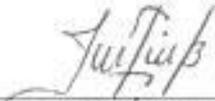


Ingeniera Natasha Jácome
 Contadora General

BITIO INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA
 ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Para el año terminado al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Ventas netas		5,010,014
Costo operativos	24	<u>(3,640,419)</u>
Utilidad bruta		1,369,595
Gastos administrativos	24	(879,893)
Otros gastos netos		<u>(48,890)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		440,812
Participación no controlada		(94,995)
Impuesto a la renta		(122,093)
Utilidad neta del año		<u>223,724</u>
Otros resultados integrales		
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:		
Ganancias actuariales		(9,155)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>214,569</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



 Ingeniera Natasha Jacome
Contadora General

BITIO INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA
 ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Para el año terminado al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados</u>	<u>Total</u>	<u>Participación no controlada</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de octubre de 2013	1,000	162,081	163,081	678,958	842,039
Utilidad neta y resultado integral del período	-	214,569	214,569	94,994	309,563
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>1,000</u>	<u>376,650</u>	<u>377,650</u>	<u>773,952</u>	<u>1,151,602</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
 Gerente General



 Ingepiera Natasha Jacome
 Contadora General

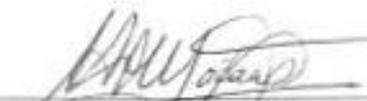
BITIO INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA
 ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Para el año terminado al 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Recibido de clientes		5,789,504
Pago a proveedores		(2,110,226)
Pago a empleados		(625,438)
Recibido otros impuestos		87,710
Recibido partes relacionadas		<u>64,202</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		3,185,752
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades, planta y equipo	12	(17,918)
Recibido por venta de propiedad, planta y equipo		60,470
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>42,552</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		3,228,304
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>342,466</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>3,570,770</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General

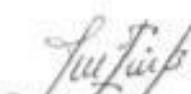


 Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

BITO INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA
 ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Conciliación)
 Para el año terminado el 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Utilidad neta del año		214,569
Más (menos) - cargos (abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación equipos	12	47,222
Depreciación propiedades de inversión	13	4,701
Utilidad en venta de equipos		(26,872)
Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio	20	93,291
Provisión cuentas incobrables		(3,857)
Impuestos diferidos	25	3,219
Otros		104,020
		<u>436,293</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes		(157,792)
Cuentas por cobrar empleados		2,839
Otras cuentas por cobrar		100,739
Impuestos por recuperar		(236,049)
Inventarios		(213,601)
Gastos pagados por anticipado		12,927
Otros activos		(25,467)
Cuentas por pagar a proveedores		2,215,183
Anticipos de clientes		736,376
Beneficios sociales		(79,379)
Otros impuestos por pagar		412,709
Otros pasivos		(19,026)
		<u>3,185,752</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,185,752</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



 Ingeniero Joe Burbano
Gerente General



 Ingeniera Natasha Jácome
Contadora General

CONTENIDO

Nota 1 – ENTIDAD QUE REPORTA.....	30
Nota 2 – BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	30
a) Declaración de cumplimiento.....	30
b) Bases de medición.....	30
c) Moneda funcional y de presentación.....	30
d) Bases de consolidación.....	30
e) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.....	31
f) Pronunciamientos contables y su aplicación.....	31
Nota 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	32
a) Efectivo y equivalente de efectivo.....	32
b) Activos y pasivos financieros.....	32
c) Inventarios.....	33
d) Activos por impuestos corrientes.....	34
e) Equipos.....	34
f) Deterioro.....	34
g) Propiedades de inversión.....	35
h) Beneficios a empleados.....	36
i) Provisiones y contingencias.....	36
j) Reconocimiento de ingresos y gastos.....	37
k) Impuesto a las ganancias.....	37
Nota 4 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.....	37
Nota 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	38
Nota 6 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	40
Nota 7 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	40
Nota 8 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES.....	41
Nota 9 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	41
Nota 10 – INVENTARIO.....	42
Nota 11 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR.....	42
Nota 12 – EQUIPO.....	42
Nota 13 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	43

Nota 14 – OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.....	43
Nota 15 – IMPUESTOS DIFERIDOS.....	44
Nota 16 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES.....	44
Nota 17 – BENEFICIOS SOCIALES.....	45
Nota 18 – IMPUESTOS POR PAGAR.....	45
Nota 19 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	45
Nota 20 – JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO.....	46
Nota 21 – CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS.....	46
Nota 22 – OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.....	47
Nota 23 – PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.....	47
Nota 24 – COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA.....	48
Nota 25 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	48
Revisiones fiscales.-	49
Nota 26 – TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS.....	50
a) Transacciones con partes relacionadas	50
b) Saldos con relacionadas	50
Nota 27 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.....	51
Nota 28 – EVENTOS SUBSECUENTES.....	51

Nota 1 – ENTIDAD QUE REPORTA

BITIO INMOBILIARIA S.A., es una Sociedad Anónima constituida en la República del Ecuador el 23 de febrero del 2013. El domicilio de su sede social y su principal centro de negocios es Calle María Isabel de Santiago S18-72 y Calle Camilo Egas con el Registro Único de Contribuyente N° 1792425751001, su objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

Nota 2 – BASES DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Bitio Inmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2013, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de Diciembre de 2013.

b) Bases de medición

Los estados financieros del Grupo 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

Estos estados financieros consolidados son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional del Grupo. Toda la información es presentada en unidades de Dólar y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indique lo contrario.

d) Bases de consolidación

Subsidiaria

Subsidiaria es la entidad sobre la que BITIO INMOBILIARIA S.A., tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación del negocio que, generalmente, viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si BITIO INMOBILIARIA S.A. controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercidos o convertidos.

La subsidiaria se consolida a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Para contabilizar la adquisición de subsidiarias por el Grupo se utiliza el método de adquisición.

El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como plusvalía comprada o como ingreso en el caso de una adquisición. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, se reconsiderará la identificación y medición de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirente, así como la medición del costo de la adquisición, la diferencia, que continúe existiendo, se reconoce directamente en el estado de resultados integrales.

La sociedad subsidiaria se consolida por el método de integración global, que consiste en que se integran al estado financiero consolidado todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo.

El interés minoritario de la sociedad subsidiaria es incluido en el patrimonio de la sociedad Matriz; en este caso BITIO INMOBILIARIA S.A. Se eliminan las transacciones inter compañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo

transferido. Cuando es necesario, para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de la subsidiaria.

Pérdida de Control

Cuando ocurre pérdida de control, el Grupo da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, las participaciones no controladoras y los otros componentes de patrimonio relacionados con la subsidiaria. Cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, ésta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control. Posteriormente se contabiliza como inversión contabilizada bajo el método de participación o como un activo financiero disponible para la venta dependiendo del nivel de influencia retenido.

Entidades incluidas en la consolidación

Los presentes estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de la Sociedad Matriz y su Subsidiaria Akros Cia. Ltda., cuyo paquete societario equivalente al 70% de participación fue adquirido el 10 de octubre de 2013 fecha desde la cual se presentan los estados financieros consolidados del Grupo.

e) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el Estado de Situación Financiera Consolidado se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación del Grupo, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

f) Pronunciamientos contables y su aplicación

A partir del 1 de enero del 2013 entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria y/o modificación:
NIIF 7	Información a revelar – Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero de 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 13	Mejoramiento en la uniformidad y reducción de la complejidad para una definición precisa del valor razonable y fuente única para determinación.	1 de enero de 2013
NIC 19	Contabilidad e información a revelar por los empleadores sobre beneficios a los empleados	1 de enero de 2013
NIC 28	Inversiones en asociados y negocios conjuntos	1 de enero de 2013

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, se han publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigencia y que el Grupo no ha adoptado con anticipación, para los estados financieros a partir de 1 enero de 2014 y 2015 las normas indicadas a continuación son de aplicación obligatoria en las fechas indicadas:

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria y/o modificación:
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015

NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2014
NIIF 12	Revelaciones sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2014
NIIF 21	Gravámenes	1 de enero del 2014
NIC 27	Estados financieros separados	1 de enero del 2014
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIC 39	Novación de derivados y continuación de contabilización de coberturas	1 de enero del 2014

El Grupo está en proceso de evaluar detalladamente los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generara un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

Nota 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, neto de sobregiros.

b) Activos y pasivos financieros

Clasificación:

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se categorizan en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La categorización depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la categorización de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013, El Grupo mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

- Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.
- Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a proveedores y préstamos de Accionistas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

El Grupo 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.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Grupo valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(1) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a saldos por cobrar a clientes del grupo por la prestación de servicios y venta de equipos. Estas cuentas se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles entre 30 y 60 días.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar comerciales, anticipos a proveedores y préstamos a empleados que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(2) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 120 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro de gastos por intereses.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago que se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro de gastos por intereses.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Grupo transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Grupo especificadas en el contrato se han liquidado.

c) Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El costo se determina por el método de costo promedio ponderado, excepto por los inventarios en tránsito; que se registran al costo específico de la factura más los gastos de importación.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos y gastos estimados para completar la venta. El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos estén dañados, o se encuentren parcial o totalmente obsoletos o bien si sus precios de mercado han disminuido por motivos como los citados precedentemente. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

d) Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

e) Equipos

Reconocimiento Inicial

Las partidas de equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad, planta y equipo 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.

El equipo se presenta principalmente a su costo histórico. 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 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 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.

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 el Grupo 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 equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación del equipo 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 periodos actuales y comparativos son las siguientes:

Muebles y enseres	10 años
Equipo de oficina	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

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

f) Deterioro

Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por el Grupo 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 el Grupo en términos que éste no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

El Grupo 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 periodo y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Los saldos de las cuentas por cobrar clientes se registran a su valor razonable, neto de su estimación para cuentas incobrables. La estimación de cobranza dudosa es determinada cuando existe una evidencia objetiva de que el Grupo no podrá recuperar el valor íntegro de las cuentas por cobrar de acuerdo con los términos originales establecidos. En adición, la Gerencia registra estimaciones con base en evaluaciones efectuadas a clientes específicos a los cuales se les deba iniciar o se les ha iniciado una acción judicial y a clientes que evidencian una difícil situación económica.

El saldo de la estimación es revisado periódicamente por la Gerencia para ajustarlo a los niveles necesarios para cubrir las pérdidas potenciales en las cuentas por cobrar. Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales.

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.

Activos no Financieros

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en periodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se registran al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada y los cargos acumulados por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como propiedad, planta y equipo, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

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

Edificios 50 años

h) Beneficios a empleados

Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios a empleados" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios del Grupo: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a la política interna establecida por el Grupo.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo

Jubilación patronal y desahucio (no fundeados)

El Grupo tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador; a este beneficio se lo denomina desahucio.

El Grupo determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos operativos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 7% equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a partir del 2013, de acuerdo a modificaciones de la NIC 19, en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Hasta el 2012 se registraban en gastos del periodo.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que el Grupo 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.

i) Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe

reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

j) Reconocimiento de Ingresos y gastos

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado. El ingreso por servicios es reconocido en resultados cuando el servicio es prestado. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

Los ingresos diferidos constituyen pagos anticipados de clientes por servicios a realizarse en fechas posteriores. El Grupo transferirá estos valores al momento de la prestación del servicio.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Nota 4 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un

riesgo moderado puede causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo periodo se presentan a continuación.

1. Vida útil de equipos.-

El Grupo revisa las vidas útiles estimadas de equipos al final de cada periodo anual. Durante el periodo, el Grupo ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el periodo presentado.

2. Deterioro de activos no financieros.-

A la fecha de cierre de cada periodo se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de deterioro en los activos. En caso de existir esa evidencia se realiza una estimación del valor recuperable de esos activos.

3. Estimación deterioro de las cuentas por cobrar.-

El Grupo evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar cuando existe una evidencia objetiva que no será capaz de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar.

4. Provisión planes de beneficios definidos post-empleo.-

El cálculo actuarial realizado por el Grupo utilizó el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual. Entre las suposiciones actuariales se incluyen los dos tipos siguientes:

- a) Hipótesis demográficas.- acerca de las características de los empleados actuales y pasados (y las personas que tienen a su cargo) que puedan recibir los beneficios. Estas hipótesis tienen relación con variables tales como: (i) mortalidad, tanto durante el periodo de actividad como posteriormente; (ii) tasas de rotación entre empleados, incapacidad y retiros prematuros; y (iii) la proporción de participantes en el plan con beneficiarios que tienen derecho a los beneficios.
- b) Hipótesis financieras.- que tienen relación con las siguientes variables: (i) la tasa de descuento; y (ii) los niveles futuros de sueldos y de beneficios;
Un resumen de esas estimaciones es el siguiente:

	<u>2013</u>
Tasa de conmutación actuarial (tasa de descuento)	7%
Tasa real de incremento salarial	3%
Tasa de incremento de pensiones	2,5%

5. Impuesto a las ganancias.-

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración del Grupo considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deberían surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que afecten significativamente los cargos por impuestos en el futuro.

Nota 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las actividades del Grupo están expuestas a riesgos financieros normales inherentes a su actividad y entorno comercial. El Grupo gestiona estos riesgos con el objetivo de mitigar los efectos adversos de cambios impredecibles que pudieran darse en el medio en que se desenvuelve. La gestión y administración de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia y directorio del Grupo.

Caracterización de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo cuenta con instrumentos financieros activos y pasivos clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento y como préstamos y partidas por cobrar.

Los instrumentos financieros han sido contabilizados a costo amortizado, el cual al ser manejado en periodos relativamente cortos equivalen a sus valores nominales.

Caracterización de riesgos financieros

La Administración del Grupo comprende que contar con un marco institucional, que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la misma mediante una efectiva gestión del riesgo financiero, constituye una condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Grupo.

Con respecto al riesgo de crédito proveniente de operaciones propias del negocio, éste se encuentra limitado principalmente a los saldos mantenidos en cuentas por cobrar a clientes por ventas con contratos de crédito recuperables a 30 días y a los saldos en bancos.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AA".

Riesgo de liquidez

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por el Grupo para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Como parte del marco integral de gestión de riesgos, el Grupo procura asegurar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados del Grupo sobre bases netas agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Cuentas por pagar a proveedores	3,929,346	-	-
Otras cuentas por pagar corto plazo	2,058,658	-	-
Entidades relacionadas largo plazo	1,565,637	-	-
Cuentas por pagar largo plazo	-	72,747	-

Riesgo de mercado

Debido a que el Grupo no tiene activos y obligaciones que involucren tasas de interés de financiamiento en moneda extranjera no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés y tasas de cambio de divisas, las que eventualmente podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 fueron los siguientes:

	2013
Proveedores del exterior y locales - Terceros	5,988,005
Entidades relacionadas	1,565,637
	<u>7,553,642</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones	(3,570,770)
Deuda neta	3,982,872
Total patrimonio neto	1,151,602
Capital total	<u>5,134,474</u>
Ratio de apalancamiento	<u>78%</u>

Nota 6 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre del ejercicio:

	2013	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,570,770	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar clientes	1,816,004	-
Otras cuentas por cobrar	288,315	-
Total activos financieros	<u>2,104,319</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	3,929,346	-
Otras cuentas por pagar	2,058,659	72,746
Cuentas por pagar entidades relacionadas	1,565,637	-
Total pasivos financieros	<u>7,553,642</u>	<u>72,746</u>

Nota 7 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Caja	6,675
Bancos	2,064,095
Inversiones temporales (1)	1,500,000
	<u>3,570,770</u>

(1) Corresponde a inversiones a corto plazo según el siguiente detalle: (i) US\$200,000 de inversión en Fondos Génesis a una tasa de 3.52% anual con vencimiento a 30 días; y, (ii) US\$1,300.00 de inversión en certificados de depósito realizados en el Banco de Guayaquil a una tasa de 5.25% anual con vencimiento a 30 días.

Nota 8 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Cientes nacionales	1,829,948
Provisión de incobrables	<u>(13,944)</u>
Total	<u>1,816,004</u>

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

<u>Vencidas</u>	<u>2013</u>
1 - 30 días	1,769,232
31 - 90 días	31,821
91 - 180 días	7,289
Más de 181 días	<u>21,606</u>
Total	<u>1,829,948</u>

El movimiento de deterioro de cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	17,853
Ajustes	(6,516)
Otros ingresos	(1,718)
Deterioro del año	<u>4,325</u>
Saldo al final del año	<u>13,944</u>

El Grupo no mantiene deudores comerciales deteriorados significativos al 31 de diciembre de 2013.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada. AKROS CÍA. LTDA., no solicita colaterales en garantía ya que la mayoría de cuentas por cobrar comerciales son clientes calificados y pertenecen al Sector Público.

Nota 9 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Empleados	36,172
Otras cuentas por cobrar (1)	221,538
Partes relacionadas (2)	1,578
Provisión de compras	<u>29,027</u>
Total	<u>288,315</u>

(1) Incluye cuentas por cobrar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por un título de crédito generado por el pago en exceso de impuesto por incremento de construcciones por US\$150,493.

(2) Corresponde a cuentas por pagar a la compañía relacionada Audrealtec S.A.

Nota 10 – INVENTARIO

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013

	<u>2013</u>
Hardware	611,959
Inventario N&SA	195,189
Software	98,442
Inventario IPG	257,398
Inventario Rep&Rent	47,020
Importaciones en tránsito	1,149,083
Inventario Hardware	36,331
Inventario Seguridad y Comunicación	194,969
Inventario Cableado estructurado	44,028
Deterioro de inventarios	(15,712)
Total	<u>2,618,707</u>

El movimiento de deterioro de inventarios es el siguiente:

	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	13,180
Deterioro del año	2,532
Saldo al final del año	<u>15,712</u>

Nota 11 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Retenciones de impuesto a la renta	269,002
Impuesto al valor agregado (IVA)	315,055
Retenciones en la Fuente (IVA)	901
Crédito tributario	2,718
Total	<u>587,676</u>

Nota 12 – EQUIPO

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Equipos de Computación	1,050,352
Vehículos y Montacargas	453,353
Muebles y Enseres de Oficina	73,063
Equipos de Oficinas	49,178
Sub-Total	<u>1,625,946</u>
Depreciación acumulada	(976,934)
Total	<u>649,012</u>

A continuación se presenta un detalle del movimiento de equipos:

(Véase página siguiente)

Detalle	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Vehículo	Neto
Costo					
Saldo al 31 de octubre de 2013	73,063	49,178	1,094,004	453,353	1,669,598
Adiciones	-	-	17,918	-	17,918
Bajas	-	-	(61,570)	-	(61,570)
Otros	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	73,063	49,178	1,050,352	453,353	1,625,946
Depreciación					
Saldo al 31 de octubre de 2013	(64,157)	(14,044)	(700,533)	(179,080)	(957,814)
Gasto depreciación	(554)	(783)	(43,785)	(2,100)	(47,222)
Bajas	-	-	27,972	-	27,972
Otros	397	(32)	(176)	(59)	130
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(64,314)	(14,859)	(716,522)	(181,239)	(976,934)
Saldo Neto al 31 de diciembre de 2013	8,749	34,319	333,830	272,114	649,012

Nota 13 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Terrenos	368,751
Edificios	319,851
Total	688,602
Depreciación acumulada	(4,701)
Total	683,901

Nota 14 – OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Garantías	14,433
Software (1)	43,998
Otros (2)	17,000
Total	75,431

Amortización Software	(19,912)
Total	<u>55,519</u>

(1) Corresponde a licencias de telefonía celular para uso del personal del Grupo y licencias del sistema contable GP Dynamics cuya amortización se realiza en tres años.

(2) Corresponde a la membresía adquirida en el Club Rancho San Francisco.

Nota 15 – IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Impuesto diferido activo por provisiones no corrientes por beneficios a empleados	32,285
Total	<u>32,285</u>

Nota 16 – CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	2013
Proveedores locales (1)	1,168,219
Proveedores del exterior (2)	2,761,127
Total	<u>3,929,346</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013 corresponden principalmente a proveedores nacionales de suministros, repuestos, equipos y servicios. Los principales saldos son los siguientes: Electrónica Siglo XXI por US\$114,828, Hewlett Packard Ecuador S.A. por US\$470,909, Inacorpsa del Ecuador S.A. por US\$79,094, Intcomex del Ecuador S.A. por US\$30,850, Megamicro S.A. por US\$163,709, Tecnomega C.A. por US\$85,670 y Licencias On Line Lolcom S.A. por US\$59,254.

(2) Al cierre del año 2013 corresponde a proveedores del exterior de equipos, suministros y repuestos, los principales saldos son los siguientes: Dell Computer Corporation por US\$2,607,008 y Tech Data Corporation por US\$88,092.

Al 31 de diciembre, el grupo presenta el siguiente perfil de vencimientos de sus instrumentos financieros pasivos:

	2013
Proveedores nacionales:	(1,168,183)
Vencidas	-
Por vencer 1 a 60 días	(1,122,380)
Por vencer a más de 60 días	(45,803)
Proveedores extranjeros:	(2,761,126)
Vencidas	-
Por vencer 1 a 60 días	(2,761,126)

Por vencer a más de 60 días

Nota 17 – BENEFICIOS SOCIALES

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Décimo tercer sueldo	17,770
Décimo cuarto sueldo	31,323
Fondos de reserva	2,059
Vacaciones	96,495
Compensación salario digno	50
IESS por pagar	36,884
Préstamos quirografarios/hipotecarios	14,284
15% Participación trabajadores	118,574
Total	<u>317,439</u>

Esta cuenta comprende principalmente provisiones sociales de corto plazo a favor de los empleados del Grupo dentro de los cuales se incluye la provisión para el pago del 15% de participación a trabajadores que será cancelada en el transcurso del siguiente ejercicio económico.

Nota 18 – IMPUESTOS POR PAGAR

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Retenciones de impuesto a la renta	24,005
Impuesto a la renta por pagar	205,013
Retenciones de IVA	19,100
Impuesto al valor agregado (IVA)	471,464
Total	<u>719,582</u>

Nota 19 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Empleados	110,836
Anticipo de clientes	322,031
Accionistas	14,670
Provisiones (1)	876,427
Provisiones ventas (2)	561,341
Otras cuentas por pagar (3)	173,354
Total	<u>2,058,659</u>

- (1) Al cierre del año 2013 incluye principalmente el registro de ventas diferida por US\$563,665, US\$138,056 por la provisión del impuesto a la salida de capitales (ISD) por el registro de

importaciones en tránsito y otras provisiones por un valor de US\$139,945.

- (2) Al 31 de diciembre de 2013 incluye US\$561,341 correspondiente al valor de venta diferida de equipos y suministros de computación cuya venta se registrará en el año 2014 cuando se conozca el costo del producto y se entregue al cliente.
- (3) Al cierre del año 2013 incluye principalmente la provisión del valor de venta diferida por US\$135,182 este valor de venta es identificable a la importación del inventario.

Nota 20 – JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Jubilación Patronal	365,267
Desahucio	121,911
	<u>487,178</u>

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	318,602	104,890	423,492
Costo de los servicios del periodo	85,880	21,178	107,058
Costo financiero	22,302	7,208	29,510
Pérdidas actuariales	1,540	7,616	9,156
Beneficios pagados	-	(15,093)	(15,093)
Efecto de reducciones y liquidaciones	(63,057)	(3,888)	(66,945)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	365,267	121,911	487,178

Los cálculos actuariales del valor actual de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 por un actuario independiente.

El valor actual de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio fue calculado utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la tasa de descuento utilizada para propósitos de los cálculos actuariales fue del 7% para los dos años.

Nota 21 – CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013
Cuenta por pagar Villacís Orlando (1)	165,637
Cuentas por pagar participaciones Orlando Villacís - Juan Yáñez (2)	1,400,000
Total	<u>1,565,637</u>

(1) Corresponde a un préstamo realizado por uno de los Accionistas al Grupo que tiene como sustento un convenio de préstamo que incluye una tasa de interés del 3% anual pagadero hasta el año 2017 (el crédito fue otorgado en el año 2012), las condiciones establecen un año de gracia de capital e intereses, dos años más de gracia de capital y el pago del capital a partir del tercer año.

(2) Corresponde a la cuenta por pagar a Accionistas del Grupo por la compra de la participación social de Akros Cia. Ltda. por US\$1,000,000 por pagar a Orlando Villacís y US\$400,000. Las condiciones pactadas establecen el pago de estas deudas en un plazo de doce meses a partir de la legalización de la transferencia de acciones.

Nota 22 – OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Un detalle de este grupo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	<u>2013</u>
Garantías de productos (1)	60,746
Provisión recompra de productos (2)	12,000
Total	<u>72,746</u>

(1) AL 31 de diciembre de 2013 corresponde a provisión para garantías sobre equipos vendidos.

(2) Provisión Decreto 1515 de mayo 16 del 2013 en el que se establece en su artículo 10 la obligación de recompra por parte del proveedor al terminar su vida útil, de equipos que fueron vendidos a las Instituciones del Sector Público. La Administración del Grupo consideró el costo de las ventas realizadas a este sector desde la fecha del decreto, provisionando el 2% en computadores y el 4% de las impresoras en base al conocimiento del negocio.

Nota 23 – PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

Todas las participaciones tienen el mismo rango en lo que se refiere a los activos residuales de la Sociedad.

Las participaciones sociales tienen derecho a recibir dividendos según estos sean declarados cada cierto tiempo y tiene derecho a un voto por acción en las reuniones de las Compañías del Grupo.

Reserva legal

La ley de Compañías requiere que por lo menos 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los Accionistas.

Resultados acumulados

De acuerdo a la resolución No. SCI.ICI.CPAIFRS.G.11.003 emitida por la Superintendencia de Compañías se incluyen los siguientes rubros como parte de los resultados acumulados:

i) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

ii) Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con la reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

Nota 24 – COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Un detalle de los costos y gastos es el siguiente:

	Costo de productos vendidos	Gastos administrativos	Total
Inventarios	3,126,296	-	3,126,296
Sueldos y salarios	103,025	261,521	364,546
Beneficios sociales	63,308	211,689	274,997
Servicios Técnicos	461,567	-	461,567
Mantenimiento de equipos	23,039	11,699	34,738
Comisiones	(242,706)	100,241	(142,465)
Honorarios	-	114,773	114,773
Publicidad	-	34,797	34,797
Vigilancia	-	38,516	38,516
Seguros	-	15,701	15,701
Viajes	2,192	19,013	21,205
Transporte	12,152	10,149	22,301
Servicios básicos	1,503	14,433	15,936
Depreciación equipos	26,079	27,813	53,892
Otros	63,964	19,548	83,512
	3,640,419	879,893	4,520,312

(1) El valor negativo corresponde a ajustes realizados en provisiones en el período noviembre – diciembre de 2013.

Nota 25 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS

A continuación se presentan los cálculos de impuesto a la renta corriente correspondientes a los períodos fiscales 2013:

Al 31 de diciembre del 2013	Bitio Inmobiliaria S.A.	Akros Cia. Ltda.	Total
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	(64,957)	790,490	748,001
(-) Participación laboral	-	(118,574)	(118,574)
(+) Ingresos adicionales gravables por aplicación de NIIF's	-	3,218	-
Utilidad antes de impuestos	(64,957)	675,134	629,427
(-) Rentas exentas	-	(35,950)	-
(+) Gastos no deducibles	528	295,908	296,436
(-) Ingresos adicionales gravables por aplicación de NIIF's	-	(3,218)	-
Base imponible	(64,429)	931,874	925,863
Impuesto a la renta	-	205,012	205,012
Impuesto a la renta corriente causado	-	205,012	205,012
Impuesto diferido del año	-	3,219	3,219
Gasto de impuesto a la renta del año	-	208,231	208,231
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	N/A	25.93%	27.41%

Cálculo del impuesto a la renta devengada

A continuación los cálculos del impuesto a la renta devengados durante cada ejercicio fiscal que fue reconocido en los resultados de dichos años:

Conciliaciones tributarias resumidas:

Al 31 de diciembre del 2013	Bitio Inmobiliaria S.A.	Akros Cia. Ltda.	Total
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	(64,957)	790,490	748,001
(-) Participación laboral	-	(118,574)	(118,574)
Diferencias temporarias:			
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	-	(35,950)	(35,950)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	528	295,908	296,436
Base imponible	(64,429)	931,874	889,913
Impuesto a la renta devengado	-	205,012	195,781
Impuesto a la renta devengado en el año	-	205,012	195,781
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	N/A	25.93%	26.17%

Revisiones fiscales.-

Akros Cia. Ltda. ha sido fiscalizada hasta el año 2006, no existen glosas pendientes de pago o en impugnación.

Movimiento de impuestos diferidos

El movimiento de activos por impuestos diferidos fue como sigue:

	2013
Activo por impuesto diferido:	
Saldo inicial	35,503
Incremento por:	
Provisiones no corrientes por beneficios a empleados	3,919
Deterioro de la cartera	(4,106)
Inventarios	(3,031)
Saldo a final	<u>32,285</u>

Nota 26 – TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones realizadas con partes relacionadas:

a) Transacciones con partes relacionadas

	2013
Audrealtec S.A.	
Venta de servicios y productos	424,686
Compras de servicios	<u>100,365</u>
	525,051
Orlando Villacís	
Operaciones de egresos	4,969

b) Saldos con relacionadas

	2013
Otras cuentas por cobrar	
Audrealtec S.A. (1)	1,578
Comerciales y otras cuentas por pagar	
Orlando Villacís (2)	<u>14,670</u>
	16,248
Otros pasivos no corrientes	
Orlando Villacís (3)	165,637
Cuentas por pagar participaciones Akros Cia. Ltda. (Orlando Villacís – Juan Yáñez) (3)	<u>1,400,000</u>
	1,565,637

(1) Véase Nota 9.

(2) Véase Nota 19.

(3) Véase Nota 21.

Nota 27 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

A la fecha de emisión del informe de los auditores externos de Akros Cía. Ltda. (14 de marzo de 2014), el Representante Legal soporta a título personal una acción penal derivada de la reclamación de terceros que de llegarse a demostrar su responsabilidad, podría generar una indemnización de US\$80,000. La Administración de la Compañía considera que esta demanda no es procedente, por lo que ha iniciado y mantiene las acciones de defensa pertinentes. Esta reclamación se encuentra en proceso a la fecha de emisión del mencionado informe y se estima que se llegaría a una sentencia en firme en un plazo de cuatro años más.

Nota 28 – EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el cierre del año 2013 hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos a estas notas.



ING. JOE LUIS BURBANO IÑIGA
REPRESENTANTE LEGAL
BITIO INMOBILIARIA S.A.



ING. NATASHA CECILIA JÁCOME OCHOA
CONTADORA
BITIO INMOBILIARIA S.A.