

Abril de 2014

INMOBILIARIA OROESA S.A.

Estados Financieros bajo las Normas Internacionales de
Información Financiera (NIIF)

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

INMOBILIARIA OROESA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

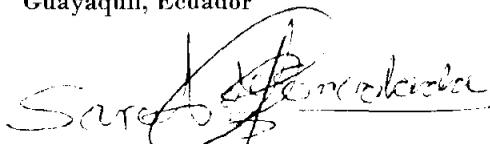
Informe del Contador General	1
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	

INFORME DE LA CONTADORA GENERAL

A los Accionistas de INMOBILIARIA OROESA S.A.

1. He preparado los adjuntos estados financieros de INMOBILIARIA OROESA S.A. que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como varias notas con un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa a revelar.
2. Junto con los Administradores de INMOBILIARIA OROESA S.A., somos responsables de la preparación y presentación razonable de sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para que la información suministrada en ellos sea útil a sus usuarios por su relevancia y representación fiel de los eventos económicos ocurridos durante el periodo sobre el que se informa.
3. Para cumplir con esta responsabilidad, PRIMERO, hemos diseñado, implementado y mantenido un sistema de control interno adecuado a la preparación y presentación de estados financieros libres de distorsiones, causadas por fraude o error; SEGUNDO, hemos seleccionado y aplicado políticas contables apropiadas para el reconocimiento y la medición de los elementos de los estados financieros según las normas internacionales de información financiera; y, FINALMENTE, hemos realizado estimaciones, provisiones y supuestos contables razonables a las circunstancias, y que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en sus estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones, provisiones y supuestos contables.
4. Aunque ningún sistema de control interno puede garantizar que se eliminen todas las distorsiones, declaramos unánimemente que los controles internos –por estar fundamentados por escrito en políticas y procedimientos establecidos, implementados por personal entrenado y profesionalmente calificado, con una apropiada separación de tareas– ofrecen una seguridad razonable a un costo adecuado; que los activos están protegidos contra su uso o disposición no autorizada; que las transacciones se efectúan con autorización de la Administración de INMOBILIARIA OROESA S.A.; y, que los registros financieros permiten preparar estados financieros útiles. Estas políticas y procedimientos disponen que tanto la Administración de INMOBILIARIA OROESA S.A., como todos sus empleados, debemos mantener los más elevados principios éticos y que sus prácticas de negocios deben implementarse de manera totalmente íntegra.
5. Por lo anterior, afirmo que los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA OROESA S.A. al 31 de diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la NIIF para las PYMES.
6. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2013 han sido preparado aplicando la NIIF.

Abril 17 del 2014
Guayaquil, Ecuador


SARA LANDIRES
RN.CCG. N° G.12.034

INMOBILIARIA OROESA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Diciembre 31	
		2013	2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	0,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	13.396,68	10.501,12
Inventarios	8	0,00	0,00
Activos por impuestos corrientes	16	555,84	358,10
Anticipos a proveedores		0,00	0,00
Otros activos corrientes		0,00	0,00
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		13.952,52	10.859,22
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	9	353,42	593,90
Activos por impuestos diferidos	16	0,00	0,00
Otros activos no financieros no corrientes		0,00	0,00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		353,42	593,90
TOTAL ACTIVOS		14.305,94	11.453,12

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Diciembre 31	
		2013	2012
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Acreeedores comerciales	10	0,00	0,00
Obligaciones con instituciones financieras	11	0,00	0,00
Obligaciones emitidas	11	0,00	-
Pasivos por impuestos corrientes	16	554,26	397,74
Beneficios a los empleados	12	0,00	0,00
Anticipos de clientes		0,00	0,00
Cuentas por pagar a relacionadas	13	0,00	2.244,10
Otras cuentas por pagar		2.975,29	0,00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.529,55	2.641,84
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	11	-	-
Obligaciones emitidas	11	-	-
Préstamos de accionistas		-	-
Provisiones por beneficios a empleados	12	-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		-	-
TOTAL PASIVOS		2.641,84	2.641,84
PATRIMONIO			
Capital pagado	14	800,00	800,00
Reservas	14	3.685,78	3.685,78
Resultados acumulados		4.325,50	4.325,50
Utilidad del Ejercicio		1.965,11	2.993,94
TOTAL PATRIMONIO		10.776,39	8.811,28
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		14.305,94	11.453,12

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

		2013
Ingresos ordinarios		5.384,61
Costo de ventas		(-)
GANANCIA BRUTA		5.384,61
Otros ingresos		-
Gastos de venta	15	(0,00)
Gastos de administración	15	(2.865,24)
Gastos financieros		(-)
Otros gastos		(-)
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		2.519,37
Gasto por participación de trabajadores		(-)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2.519,37
Gasto por impuesto a la renta	16	(554,26)
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO		1.965,11

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

	CAPITAL PAGADO	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTALES
Saldos al 1 de enero de 2013	800,00	3.685,78	4.325,50	8.811,28
Resultado integral del periodo			-	-
Apropiación de resultados		-	-	-
<i>Aumento de capital</i>	-		-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800,00	3.685,78	4.325,50	8.811,28
Resultado integral del periodo			-	1.965,11
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800,00	3.685,78	4.325,50	10.776,39

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Norteamericanos)

	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Cobros a clientes	8.359,90
Pagos a proveedores y empleados	(5.520,32)
Efectivo generado por las operaciones	2.839,58
Otros cobros	-
Intereses recibidos	-
Intereses pagados	-
Impuesto a la renta pagado	-595,48
Otros pagos	-
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.244,10
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Ventas de propiedades, planta y equipo	-
Compras de propiedades, planta y equipo	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Otras entradas de efectivo	(2.244,10)
Pago de préstamos	-
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(2.244,10)
(DISMINUCIÓN NETA) AUMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	-

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Norteamericanos)

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA DEL PERIODO Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA DEL PERIODO	2.519,37
AJUSTE POR:	
Participación de trabajadores	-
Impuesto a la renta	554,26
Ajustes por impuestos diferidos	-
Depreciaciones	240,48
Deterioro de cuentas por cobrar	135,32
Pérdida en venta de propiedades, planta y equipo	-
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-
	2.340,91
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Cambios en deudores comerciales	-
Cambios en otras cuentas por cobrar	(3.030,88)
Cambios en anticipos a proveedores	-
Cambios en inventarios	-
Cambios en otros activos	(197,74)
Cambios en acreedores comerciales	-
Cambios en otras cuentas por pagar	2.975,29
Cambios en beneficios empleados	-
Cambios en anticipos de clientes	-
Cambios en otros pasivos	156,52
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.244,10

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Inmobiliaria Oroesa S.A. (“la Compañía”) se constituyó en la ciudad de Machala, República del Ecuador en marzo de 1981. La dirección de su domicilio legal es Ciudadela Guayaquil, Urdesa Central- Centro Comercial Urdesa - Av Victor Emilio Estrada.

El objeto social de la compañía es la compra – venta y administración de inmuebles.

2012, siendo su año de transición el 2011.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Oroesa S.A. al 31 de diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha.

Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por lo que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, 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 de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, los beneficios sociales, el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como “equivalentes al efectivo”.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo

INMOBILIARIA OROESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó.

Propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no se deprecian.

Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

- Edificios 20
- Instalaciones 10
- Muebles y enseres 10

INMOBILIARIA OROESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

•	Maquinarias y Equipos	10
•	Vehículos	5
•	Equipo de computación	3

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

INMOBILIARIA OROESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2013, fue como sigue:

	Dic.31, 2013
Costo	4.809,64
Depreciación Acumulada	(4.456,22)
Propiedades, planta y equipo	353,42

5. ACREEDORES COMERCIALES

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2013, fue como sigue:

	Dic. 31, 2013
Proveedores locales	2.975,29
Proveedores del exterior	-
Acreeedores comerciales	2.975,29

6. PATRIMONIO

INMOBILIARIA OROESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

El capital social está constituido por 20.000 acciones ordinarias totalmente emitidas, pagadas y en circulación, aportado de la siguiente forma:

	Valor por Acción	No de Acciones	Porcentaje de Participación	Capital Pagado
Ecuasistemas s.a.	0,04	19.800	99,00	792,00
Paredes Balseca Martha Josefina	0,04	200	1,00	8,00
		20.000	100,00	800,00

7. IMPUESTOS

Las tasas de impuesto a la renta por el año 2013, fueron las siguientes:

	2012
Ganancia antes de impuesto a la renta	2.519,37
Impuesto a la renta causado	554,26
Tasa impositiva sobre el impuesto a la renta causado	22%
	-

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por los ejercicios 2009, 2010 y 2011 están abiertas a la revisión de la autoridad fiscal. Las disposiciones legales dan a la autoridad fiscal la facultad de revisarlas hasta dentro de los tres años posteriores contados desde la fecha de su presentación.

Las tasas de impuesto a la renta por los años 2012 y 2013, fueron del 23% y 22%, respectivamente.

8. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

INMOBILIARIA OROESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Accionistas el 17 de marzo de 2014.