

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Contenido

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

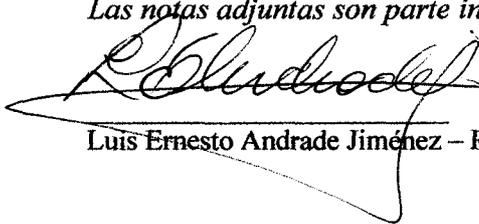
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013		2012
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo (Nota 4)	US\$ 506	US\$	77
Cuentas por cobrar (Nota 5)	8,060		-
Impuestos corrientes (Nota 6)	78,410		95,189
Seguros anticipados	2,627		1,801
Total activos corrientes	<u>89,603</u>		<u>97,067</u>
Propiedades, neto (Nota 7)	787,356		800,792
Depósitos en garantía	-		800
Total activos	<u>US\$ 876,959</u>	US\$	<u>898,659</u>
Pasivos y patrimonio de accionistas			
Pasivos corrientes:			
Impuestos corrientes (Nota 8)	US\$ 193	US\$	1,557
Pasivos acumulados	-		-
Total pasivos corrientes	<u>193</u>		<u>1,557</u>
Obligaciones a largo plazo	<u>10,702</u>		<u>110,702</u>
Patrimonio de accionistas (Nota 9):			
Capital pagado	400		400
Reserva legal	3,384		3,384
Reserva por revalorización	15,076		15,076
Resultados acumulados:			
Efecto por aplicación de las NIIF	727,982		727,982
Ganancias acumuladas	119,222		39,558
Total patrimonio de accionistas	<u>866,064</u>		<u>786,400</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>US\$ 876,959</u>	US\$	<u>898,659</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Luis Ernesto Andrade Jiménez – Representante Legal


Ing. Victoria Velarde - Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

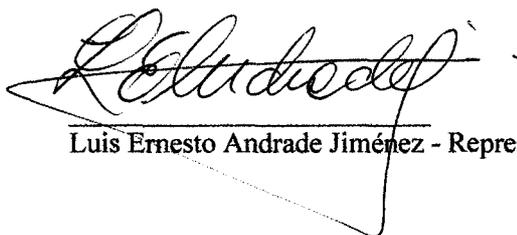
Estado de Resultado Integral

Años Terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

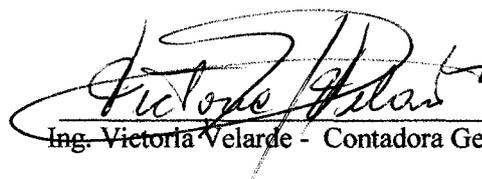
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias		136,659	131,641
Gastos operativos de obra y administración		(34,497)	(120,565)
Participación de trabajadores		-	-
Utilidad (perdida) antes de impuestos		<u>102,162</u>	<u>11,076</u>
Impuesto a las ganancias	8	(22,498)	(4,965)
Utilidad (perdida) del año		<u>79,664</u>	<u>6,111</u>
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>79,664</u>	<u>6,111</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Luis Ernesto Andrade Jiménez - Representante Legal



Ing. Victoria Velarde - Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Años Terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Capital Pagado	Reserva Legal y reserva por revalorización	Efecto por aplicación de las NIIF	Utilidades retenidas
Saldos a enero 1, 2012	400	18,460	-	33,447
Efecto NIIF inicio del año			727,983	
Resultado integral				6,111
Saldos a Diciembre 31, 2012	400	18,460	727,983	39,558
Resultado neto integral				79,664
Saldos a Diciembre 31, 2013	400	18,460	727,983	119,222

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Luis Ernesto Andrade Jiménez - Representante Legal

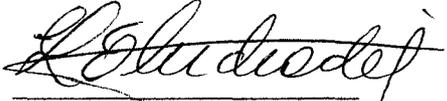


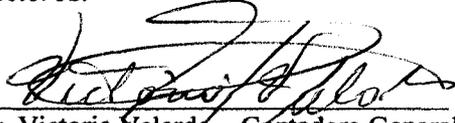
Ing. Victoria Velarde - Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	128,599	131,691
Pagado a proveedores y trabajadores	(5,672)	(123,698)
Impuesto a la renta	<u>(22,498)</u>	<u>(4,965)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>100,429</u>	<u>3,028</u>
Actividades de Inversión:		
Activos fijos	_____ -	<u>(15,804)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	_____ -	<u>(15,804)</u>
Actividades de Financiación:		
Obligación a largo plazo	<u>(100,000)</u>	<u>12,833</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiación	<u>(100,000)</u>	<u>12,833</u>
Variación en efectivo	429	57
Efectivo al inicio del año	<u>77</u>	<u>20</u>
Efectivo al final del año	<u>506</u>	<u>77</u>
 Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad (perdida) neta	79,664	6,111
Provisiones	13,436	13,624
Cambios en activos y pasivos	<u>7,329</u>	<u>(16,707)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>100,429</u>	<u>3,028</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Luis Ernesto Andrade Jiménez - Representante Legal


 Ing. Victoria Velarde - Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia Ltda.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre de 2013 y 2012

1. Actividad

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda., fue constituida en Guayaquil en el año 1,972. Su actividad principal es el arrendamiento de bodegas.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros. Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 3.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 comparados con el año anterior. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

2.5 Propiedades

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.6 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificio y bodegas	10
Equipo de computación	3

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.9 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2013, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.10 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.11 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. La entidad de la compañía no reconoció provisión alguna por este concepto debido al número reducido de personal.
- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.12 Reconocimiento de ingresos por venta de servicios

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la prestación del servicio de arrendamiento; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. La siguiente estimación y juicio crítico se presenta a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2013 no se identificaron pérdidas por deterioro.

4. Efectivo

Representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, sin intereses. El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.

5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar corresponden a relacionadas tienen plazo de vencimiento de 8 a 45 días y no generan intereses.

6. Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
Retenciones en la fuente	US\$ 37,089	US\$	47,786
Retenciones de iva	41,321		37,791
Crédito tributario	-		9,689
	<u>US\$ 78,410</u>	US\$	<u>95,266</u>

7. Propiedades

Las propiedades están constituidas como sigue:

	2013		2012	
Terreno	US\$	391,682	US\$	391,682
Edificio-bodega		361,533		361,533
Bodega 4		108,747		108,747
Equipo de computo		560		560
Subtotal		862,522		862,522
Menos - Amortización acumulada		(75,166)		(61,730)
	US\$	787,356	US\$	800,792

Un movimiento de los equipos es como sigue:

	Equipos de				
	Terreno	Edificio	Bodegas	computo	Total
Costo:					
Saldo al 01-Ene-2012	3,454	8,058	106,664	560	118,736
Adiciones	-	15,804	-	-	15,804
Revalorización	388,228	337,671	2,083	-	727,982
Saldo al 31-Dic-2012	391,682	361,533	108,747	560	862,522
Adiciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2013	391,682	361,533	108,747	560	862,522
Depreciación acumulada:					
Saldo al 01-Ene-2012	-	(5,067)	(42,666)	(373)	(48,106)
Depreciación	-	(10,330)	(3,107)	(187)	(13,624)
Saldo al 31-Dic-2012	-	(15,397)	(45,773)	(560)	(61,730)
Depreciación	-	(10,329)	(3,107)	-	(13,436)
Saldo al 31-Dic-2013	-	(25,726)	(48,880)	(560)	(75,166)
Saldo neto	391,682	335,807	59,867	-	787,356

8. Impuestos corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto al valor agregado	US\$ -	US\$ 1,349
Retenciones en la fuente	70	72
Retenciones de iva	123	136
	<u>US\$ 193</u>	<u>US\$ 1,557</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% (23% para el 2012). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad efectiva	102,162	11,076
Partidas de conciliación		
Mas gastos no deducibles	100	10,510
Base gravable	102,262	21,586
Tasa de impuesto	22%	23%
Impuesto a la renta	22,498	4,965
Retenciones en la fuente	(10,933)	
Crédito tributario años anteriores	(48,654)	(4,965)
Saldo crédito tributario	<u>37,089</u>	<u>-</u>

Las declaraciones de impuesto hasta el año 2010 están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2011 al 2013, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

9. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por de 400 participaciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones de la compañía no se cotizan en Bolsa.

Reserva legal. Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10. Transacciones con Parte Relacionada

La compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas, excepto por la revelada en el cuerpo del balance.

11. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas en marzo de 2014.