

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

E

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

EJERCICIO ECONÓMICO 2012

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.

INFORME DE LA AUDITORÍA EXTERNA

EJERCICIO ECONÓMICO 2012

CONTENIDO:

DICTAMEN

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

**A LOS SEÑORES SOCIOS DE
EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.**

En mi calidad de Auditora Externa Independiente, con número de inscripción 099 del Registro Nacional de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías, con licencia profesional No. 13505 conferida por la Federación de Contadores del Ecuador, y contratada por la Compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., para efectuar la auditoría correspondiente al ejercicio económico del año 2012 por decisión de la Junta General de Socios de dicha compañía, celebrada el día 20 de Septiembre de 2012, presento el informe respecto de dicha auditoría externa en los términos siguientes:

DICTAMEN

Se han auditado los estados financieros de la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA, que comprenden el balance general cortado al 31 de Diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el período iniciado el 1 de Enero de 2012 y terminado al 31 de Diciembre del 2012, y un resumen de políticas contables significativas.

La preparación de los Estados Financieros de la Compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA correspondientes al ejercicio económico del 2012 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) es de responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

La auditoría del ejercicio económico del año 2012, objeto del presente examen fue efectuada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría; ha sido planificada y realizada para obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros estén exentos de

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

El examen se lo realizó a base de pruebas, de las evidencias de los registros de contabilidad y aquellos procedimientos de auditoría que se consideran necesarios según las circunstancias, como los documentos que respaldan las cantidades y la información presentada en los estados financieros.

En la presentación general de los estados financieros de la Compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. correspondiente al ejercicio económico del año 2012, se ha cumplido con los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES y con las disposiciones aplicables emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados reflejan razonablemente, en todos los aspectos, la situación financiera de la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus socios y de sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de Agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria en el Ecuador por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de Enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de Julio del 2008. Adicionalmente según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció un cronograma de aplicación en tres grupos dentro del cual EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., integró el tercer grupo.

Para todos los períodos hasta el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Los estados financieros, para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES.

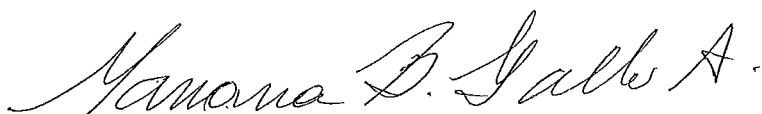
Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Cumpliendo con la Resolución No. 0989 de fecha 31 de Diciembre del 2001 emitida por el Director General del Servicio de Rentas Internas del Ecuador, el informe referente al cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al ejercicio económico del año 2012, se emitirá por separado, conjuntamente con los anexos que serán presentados y conciliados por el contribuyente.

Atentamente,



Mariana Gallo de Peña

Octubre del 2013

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3	82.756,41	71.594,82
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	4	280.961,32	83.036,58
PAGOS ANTICIPADOS	5	47.053,90	27.782,19
FONDO DE INVERSION - BANCO SANTANDER	6	486.646,58	450.792,43
DEPOSITOS EN GARANTIA	7	125,88	1.865,88
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		897.544,09	635.071,90
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	8	1.350.532,85	1.392.859,98
INVERSIONES DE LARGO PLAZO	9	1.241.934,57	419.297,28
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.592.467,42	1.812.157,26
TOTAL DEL ACTIVO		3.490.011,51	2.447.229,16
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	228.495,41	207.489,27
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		40.330,41	39.010,82
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		0,11	7.926,80
TOTAL PASIVO CORRIENTE		268.825,93	254.426,89
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	11	145.004,15	154.660,80
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		145.004,15	154.660,80
TOTAL DEL PASIVO		413.830,08	409.087,69
PATRIMONIO			
CAPITAL	12	6.384,00	6.384,00
RESERVA LEGAL		4.426,97	4.426,97
RESERVA FACULTATIVA		5.162,12	5.162,12
RESERVAS POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO		418.640,21	440.099,40
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPC. NIIF		2.199.188,23	1.189.375,41
RESULTADOS ACUMULADOS		326.148,69	281.785,43
RESULTADOS DEL EJERCICIO		116.231,21	110.908,14
TOTAL PATRIMONIO		3.076.181,43	2.038.141,47
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		3.490.011,51	2.447.229,16

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2012	31/12/2011
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
ARRIENDOS COBRADOS CON IVA		302.646,00	276.483,52
ARRIENDOS COBRADOS SIN IVA		24.080,00	21.302,33
TOTAL INGRESOS		326.726,00	297.785,85
(+) OTROS INGRESOS			
OTROS INGRESOS		1124,64	539,58
TOTAL OTROS INGRESOS		1.124,64	539,58
TOTAL INGRESOS		327.850,64	298.325,43
(-) GASTOS DE OPERACIÓN			
MANTENIMIENTO ASCENSOR		1.848,00	556,87
MANTENIMIENTO EDIFICIO		26.544,57	22.198,03
A G U A		4.613,72	4.300,72
L U Z		1.279,02	1.245,43
GASTOS DE ADMINISTRACION		40.955,62	31.509,57
IMPUESTOS PEDIALES		4.275,29	4.275,27
ARRIENDOS		30.000,00	45.000,00
IMPUESTOS Y TASAS		6.427,67	1.387,62
HONORARIOS PROFESIONALES		3.260,78	16.408,07
DEPRECIACION DE ACTIVOS		29,29	0,00
SUMINISTROS DE OFICINA		249,75	223,56
SEGUROS CONSUMIDOS		2.330,88	2.288,94
INTERESES, MULTAS Y COMISIONES		76,71	12,00
VIATICOS		7.173,39	0,00
CONTRIBUCIONES		877,92	942,14
V A R I O S		4.911,74	4.206,21
MOVILIZACIONES		6.000,00	11.504,43
COMISIONES E IMPUESTOS		12.484,20	2.917,90
GASTOS DEPRECIACIONES NIIF		21.459,19	0,00
SERVICIO DE GUARDIANIA		2.103,28	3.416,91
TOTAL GASTOS		176.901,02	152.393,67
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA		150.949,62	145.931,76
GASTO DE PARTICIPACION LABORAL			
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	14	34.718,41	35.023,62
UTILIDAD NETA	13.1	116.231,21	110.908,14

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO DE RESULTADOS.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.012
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumul. NIIF	Resultados Acumulados	Total Result Acumulados	Total
Saldos Inicial al 1ro. De enero 2.012	6.384,00	4.426,97	5.162,12	440.099,40		392.693,57	832.792,97	848.766,06
Saldos Inicial al 1ro. De enero 2.012	6.384,00	4.426,97	5.162,12	440.099,40		392.693,57	832.792,97	848.766,06
Pagos de Dividendos						-66.544,88	-66.544,88	-66.544,88
Ajuste cargo Depreciación Adopción NIIF				-21.459,19		-20.459,19	-20.459,19	-21.459,19
Utilidad neta del ejercicio						116.231,21	116.231,21	116.231,21
Ajusted Resultados Acumulados Adopción NIIF					2.199.188,41		2.199.188,41	2.199.188,41
Saldos Final al 31 de diciembre del 2.012	6.384,00	4.426,97	5.162,12	418.640,21	2.199.188,41	442.379,90	3.061.208,52	3.076.181,61

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumul. NIIF	Resultados Acumulados	Total Result Acumulados	Total
Saldos Inicial al 1ro. De enero 2.011	6.384,00	4.426,97	5.162,12	440.099,40		301.653,92	741.753,32	757.726,41
Saldos Inicial al 1ro. De enero 2.011	6.384,00	4.426,97	5.162,12	440.099,40		301.653,92	741.753,32	757.726,41
Pagos de Dividendos						-19.868,49	-19.868,49	-19.868,49
Ajuste deuda constructora Río Amarillo								
Ajuste cargo Depreciación Adopción NIIF						110.908,14	110.908,14	110.908,14
Utilidad neta del ejercicio								
Ajusted Resultados Acumulados Adopción NIIF					1.189.375,41		1.189.375,41	1.189.375,41
Saldos Final al 31 de diciembre del 2.011	6.384,00	4.426,97	5.162,12	440.099,40	1.189.375,41	392.693,57	2.022.168,38	2.038.141,47

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑO 2012 y 2011
METODO DIRECTO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2012	2011
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cobros a clientes y relacionadas	131.674,06	244.025,27
Pagos a proveedores	-51.143,63	-497.298,64
Gastos Financieros	0,00	0,00
Otros ingresos no operacionales, neto	1.124,64	539,58
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	81.655,07	-252.733,79
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	-1.359.040,35	0,00
Inversiones a Largo Plazo	-336.932,60	0,00
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-1.695.972,95	0,00
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones financieras	0,00	0,00
Fideicomiso Mercantil	0,00	0,00
Reserva Por Rev.Patrimonio	244.379,83	0,00
Pago Dividendos	-66.544,88	-19.868,49
Resultados Acumulados y Adopción NIIF	1.447.644,52	0,00
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	1.625.479,47	-19.868,49
<u>Fondos disponibles:</u>		
Aumento neto en efectivo	11.161,59	-272.602,28
Efectivo al comienzo del año	71.594,82	344.197,10
Efectivo al final del año	82.756,41	71.594,82
(Continuación)		
<u>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales:</u>		
Utilidad del ejercicio	150.949,62	145.931,76
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación y Amortización	21.488,48	0,00
Baja de Inventario	0,00	0,00
Impuesto a la Renta y Part. A trabajadores	0,00	0,00
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	-195.051,94	-53.760,58
Inventarios	0,00	0,00
Gastos pagados por Anticipados y Otros	-18.860,76	-3.173,52
Otros Activos Corrientes (Dep.Garantia)	1.740,00	-125,00
Inversiones a Corto Plazo	-35.854,15	-135.000,00
Proveedores y otros	157.243,82	-206.606,45
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en actividades operacionales	81.655,07	-252.733,79

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre de 2012 expresados en dólares de E.U.A.

1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 23 de Agosto de 1972 y su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su objeto social es el de dedicarse a la compraventa y arrendamiento de maquinarias y predios, y, en general, a la celebración de todo acto y contrato permitido por la ley.

El plazo de duración de la compañía es de treinta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo prorrogarse este plazo por la resolución de la Junta o Asamblea General de Socios y conforme a las disposiciones legales.

La compañía se inició con un capital de Doscientos mil 00/100 sucres. Mediante Escritura Pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 24 de Septiembre del año 1987 ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Ab. Ernesto Tama Costales e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de Febrero de 1988, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., reformó sus estatutos y aumentó su capital social en la suma de Ochocientos mil 00/100 sucres.

Mediante Escritura Pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 30 de Noviembre de 1990 ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Ab. Ernesto Tama Costales e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de Abril de 1991, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., reformó sus estatutos y aumentó su capital social en la suma de Treinta y tres millones seiscientos mil 00/100 sucres que sumados al capital inicial y a los posteriores aumentos hacen un capital de Treinta y cuatro millones seiscientos mil sucres, dividido en treinta y cuatro mil seiscientas participaciones sociales acumulativas, iguales e indivisibles de un mil sucres cada una de ellas.

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., realizó la conversión de su capital suscrito, de Treinta y cuatro millones seiscientos mil sucres a 1.384,00 Dólares de los Estados Unidos de América, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 7 de Noviembre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 9 de Enero del 2001.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

La compañía realizó un aumento en su capital social por 5.000,00 Dólares de los Estados Unidos de América y reformó sus estatutos, mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, el 18 de Octubre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de Diciembre del 2002.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 6.384,00 Dólares de los Estados Unidos de América.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de Enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de Julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en Julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

estado de situación financiera cortado al 31 de Diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

- a. Activos totales, inferiores a US \$ 4,000,000.
- b. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5,000,000.
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.

De acuerdo a las condiciones establecidas en la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 la compañía califica como una PYME:

CONDICIONES:	31/12/2010
Activo Total	1.148.952,67
Ventas	237.967,17
No. Trabajadores	0

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de Enero del 2012.

Conciliación entre NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador:

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA..

En el año de Transición a las NIIF: 2011

El ejercicio económico 2012 es el primer ejercicio en el que EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron las correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de Enero del 2011.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio al inicio y al final del período de transición:

Al inicio del período de transición (1-01-2011) no hubo incremento del Patrimonio al final del Período (31-01-2011) la compañía tiene un incremento del Patrimonio en un 10,7 %:

	1-ene-2011	31-dic-2011
PATRIMONIO NEC	757,726.41	848,766,06
Ajustes por Valor razonable como costo atribuido	1.189,375.41	1.189,375.41
PATRIMONIO NIIF	1,947,101.82	2,038,141.47

Las normas más relevantes para la aplicación de las NIIF para las PYMES en la compañía fueron:

a) Transición las NIIF para las PYMES (Sección 35)

La compañía utilizó la exención de costo atribuido en la fecha de revaluación al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta NIIF.

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. optó por medir el valor de su Terreno y de su Edificio clasificado como Propiedad, Planta y Equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido en la fecha de transición, contratando al Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo Perito Avaluador calificado por la Superintendencia de Compañías con el Registro Nacional de Peritos No. SC-RNP-2 No. 337, mediante Resolución SC.ICI.DAI.G.11.0000746 del 3 de Febrero del 2011, para que realice el avalúo de dichos inmuebles.

b) Políticas Contables, Estimaciones y Errores (Sección 10)

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

c) Impuestos a las Ganancias (Sección 29)

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la aplicación de la Sección 35:10 en la primera aplicación de las NIIF de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el periodo de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable de los Edificios.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2011.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés). Los Estados Financieros fueron preparados siguiendo el criterio de costo histórico, excepto por la revaluación del terreno y del edificio.

2.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

2.6 Cuentas y Documentos por Cobrar

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar que inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación.

2.7 Propiedades, planta y equipo

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Equipos de Computación	3 años

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

2.8 Inversiones a largo plazo

Se registran al costo las inversiones que la compañía tiene en el Banco Santander de Miami.

2.9 Cuentas y Documentos por Pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar a las compañías relacionadas. Se presentan en el Pasivo corriente de los estados financieros. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta doce meses.

2.10 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por el arriendo del inmueble y el costo relacionado con el mantenimiento del inmueble son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realiza el arriendo.

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

2.11 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

2.12 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los socios de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. en el período en el cual los socios aprueban dichos dividendos.

2.13 Utilidad neta por participación

La utilidad neta por participación se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las participaciones suscritas y pagadas.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31-12-2012	31-12-2011
Efectivo en Caja	82.756,41	71.594,82
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	82.756,41	71.594,82

4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición del rubro comprende a Clientes No Relacionados:

Cuentas y Documentos por Cobrar	31-12-2012	31-12-2011
CTAS. X COBRAR NO RELACIONAD.	6.112,37	10.439,69
CONTINENTAL DE PREDIOS	15.600,00	52.000,00
INDUSTRIAS UNIDAS CIA. LTDA.	8.995,67	128,58
JUAN MARCET CIA. LTDA.	64.204,92	18.345,60
DELTATEX S.A.	1.060,80	2.122,71
OFIAS OFICINAS Y ACCIONES S.A.	184.987,56	
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	280.961,32	83.036,58

5. PAGOS ANTICIPADOS

La composición del rubro comprende los Anticipos entregados a los proveedores, anticipos entregados al Servicio de Rentas Internas, como también por los seguros tomados por los bienes de la compañía.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Pagos Anticipados	31-12-2012	31-12-2011
ANTICIPOS A PROVEEDORES	21.157,16	4.057,16
RETENCIONES EN LA FUENTE	23.903,66	20.080,31
CREDITO TRIBUTARIO SRI	817,86	2.489,10
POLIZAS DE INCENDIO	1.175,22	1.155,62
Total Pagos Anticipados	47.053,90	27.782,19

6. INVERSIONES

La composición del rubro comprende la inversión que la compañía tiene en el Banco Santander Internacional de Miami desde el mes de abril del año 2.007 y en el año 2012 se incrementó en US \$ 35.854,15 más, este banco a su vez coloca valores en el mercado internacional a instituciones reconocidas mundialmente.

Inversiones	Año 2012	Año 2011
Banco Santander	486.646,58	450.792,43
Total Inversiones	486.646,58	450.792,43

7. DEPOSITOS EN GARANTIA.

Corresponden a los Depósitos en Garantía por el medidor a la Empresa Eléctrica Pública de Guayaquil

Depósitos en Garantía	Año 2012	Año 2011	
Empresa Eléctrica	US\$ 125,88	US\$ 1.865,88	
TOTAL	US\$ 125,88	US\$ 1.865,88	

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La cuenta de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, está conformada de la siguiente manera:

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	31-12-2012	31-12-2011
EDIFICIO	601.501,62	644.420,00
TERRENO	748.439,98	748.439,98
EQUIPO DE COMPUTACION	591,25	0,00
Total	1.350.532,85	1.392.859,98
DEPRECIACIONES	31-12-2012	31-12-2011
EDIFICIO	- 81.861,33	- 38.942,95
EQUIPO DE COMPUTACION	- 29,29	0,00
Total	-81.890,62	- 38.942,95

9. INVERSIONES DE LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

INVERSIONES DE LARGO PLAZO	% Participaciones	31-12-2012	31-12-2011
Juan Marcet Cía. Ltda	20 %	486.613,60	65,73
Extraper S. A.	19 %	248.612,46	843,18
Constructora Río Amarillo	95 %	506.708,51	418.388,37
TOTAL INVERSIONES LARGO PLAZO		1.241.934,57	419.297,28

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2012	31/12/2011
Cuentas por Pagar	228.495,41	207.489,27
Otras Obligaciones	0,11	7.926,80
Cuentas y Documentos por Pagar	228.495,52	215.416,07

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

OBLIGACIONES CON EL SRI	31/12/2012	31/12/2011
Obligaciones Tributarias Impuesto a la Renta	40,330.41	39.010,82
Retenciones de IVA por Pagar	0,00	0,00
Retenciones en la Fuente del IR por Pagar	0,00	0,00
OBLIGACIONES CON EL SRI	40.330,41	39.010,82

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2012, no hubieron otras obligaciones corrientes

13. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la aplicación de la Sección 35:10 en la primera aplicación de las NIIF de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido por US\$ 145.004,15 generado en el período de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable NIIF de los Edificios.

IMPUESTO DIFERIDO	31/12/2012	31/12/2011
<i>Impuesto Diferido</i>	145.004,15	154.660,80
TOTAL PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	145.004,15	154.660,80

14. RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

14.1 El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	164.777,56
(-) Gasto del 15% Participación Trabajadores	0.00
(-) Dividendos percibidos exentos	13.827,94
(+) Gastos no deducibles	21.459,19
UTILIDAD NETA	172,408.81

14.2 Los resultados acumulados al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31/12/2012
Utilidades Retenidas	326.148,69
Resultados Acumulados por Adopción NIIF para Pymes	1.933.349,21
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	2.259.497,90

15. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2009 al 2012.

	2012	2011
UTILIDAD DEL EJERCICIO	164.777,56	168.165,46
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	0,00	0,00
(-) 100% DIVIDENDOS EXENTOS	13.827,94	22.233,70
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	21,459,19	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES POR AJUSTES NIIF	0,00	0,00
UTILIDAD GRAVABLE	172.408,81	145.931,76
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	39.654,03	35.023,62

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

16. OPINIÓN SOBRE LA RACIONABILIDAD DE LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y SU CORRESPONDIENTE CONTABILIZACIÓN

La compañía registró su bien inmueble (Terreno y Edificio) acogiéndose a lo dispuesto en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la SIC mediante la cual resuelve normar en la Adopción por Primera vez de las NIIF para PYMES. EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. escogió la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido basado en el informe elaborado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo Perito Avaluador calificado por la Superintendencia de Compañías con el Registro Nacional de Peritos No. SC-RNP-2 No. 337, mediante Resolución SC.ICI.DAI.G.11.0000746 del 3 de Febrero del 2011.

17. CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS DE DERECHO DE AUTOR

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., por la actividad que realiza no necesita de licencias ni derechos de autor.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

No han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros, de acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los Estados Financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2012.

19. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

20. En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación o lectura de terceros.

21. La empresa para garantizar obligaciones de la compañía Juan Marcet Cía Ltda. ha dado en hipoteca al Banco Bolivariano por el valor de US \$ 700.000,00, el Edificio Guayas, ubicado en Pedro Carbo # 1011 entre Sucre y Colón.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

22. Por disposición establecida en Resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2012, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su racionabilidad.

23. La empresa está catalogada como una empresa en marcha de acuerdo a la NIIF.

24. La auditoría externa por el ejercicio económico de 2011, fue realizada por la suscrita.

