

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 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.

INFORME DE LA AUDITORÍA EXTERNA

EJERCICIO ECONÓMICO 2013

CONTENIDO:

DICTAMEN

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

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 2013 por decisión de la Junta General de Socios de dicha compañía, celebrada el día 20 de Septiembre de 2013, 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 2013 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 2013 y terminado al 31 de Diciembre del 2013, 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 2013 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera 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 2013, 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, así como sobre la base de los documentos que respaldan las cantidades y la información presentada en los estados financieros.

Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF PARA LAS PYMES) y de las normas legales vigentes en el país, así como las estimaciones importantes hechas por la administración de la compañía

En la presentación general de los estados financieros de la Compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. correspondiente al ejercicio económico del año 2013, 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 2013, 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 los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF PARA LAS PYMES).

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 2013, se emitirá por separado, conjuntamente con los anexos que serán presentados y conciliados por el contribuyente.

Atentamente,



Mariana Gallo de Peña
Abril de 2014

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 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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

	Nota	31/12/2013	31/12/2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3	24.451,49	82.756,41
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	4	313.189,08	280.961,32
PAGOS ANTICIPADOS	5	28.929,29	47.053,90
DEPOSITOS EN GARANTIA	7	125,88	125,88
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		366.695,74	410.897,51
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	8	1.337.307,53	1.350.532,85
INVERSIONES DE LARGO PLAZO	9	1.848.581,15	1.728.581,15
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3.185.888,68	3.079.114,00
TOTAL DEL ACTIVO		3.552.584,42	3.490.011,51
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	268.456,70	228.495,41
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		32.138,99	34.718,41
ACREEDORES DIVERSOS		6.812,00	5.612,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		0,11	0,11
TOTAL PASIVO CORRIENTE		307.407,80	268.825,93
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	11	140.497,72	145.004,15
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		140.497,72	145.004,15
TOTAL DEL PASIVO		447.905,52	413.830,08
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	418.640,21
RESULTADOS ACUMULADOS EJERC. ANTERIORES		356.930,05	326.148,69
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPC. NIIF		2.199.188,23	2.199.188,23
RESULTADOS DEL EJERCICIO		113.947,32	116.231,21
TOTAL PATRIMONIO		3.104.678,90	3.076.181,43
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		3.552.584,42	3.490.011,51

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 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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

	Nota	31/12/2013	31/12/2012
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
ARRIENDOS COBRADOS CON IVA		339.901,91	302.646,00
ARRIENDOS COBRADOS SIN IVA		24.320,00	24.080,00
TOTAL INGRESOS		364.221,91	326.726,00
(+) OTROS INGRESOS			
OTROS INGRESOS		4,00	1.124,64
TOTAL OTROS INGRESOS		4,00	1.124,64
TOTAL INGRESOS		364.225,91	327.850,64
(-) GASTOS DE OPERACIÓN			
MANTENIMIENTO ASCENSOR		2.084,00	1.848,00
MANTENIMIENTO EDIFICIO		26.480,25	26.544,57
A G U A		3.753,52	4.613,72
L U Z		1.045,14	1.279,02
GASTOS DE ADMINISTRACION		87.447,25	40.955,62
IMPUESTOS PREDIALES		3.690,64	4.275,29
ARRIENDOS		32.000,00	30.000,00
IMPUESTOS Y TASAS		14.655,00	6.427,67
HONORARIOS PROFESIONALES		3.146,52	3.260,78
DEPRECIACION DE ACTIVOS		248,22	29,29
SUMINISTROS DE OFICINA		77,00	249,75
SEGUROS CONSUMIDOS		2.321,79	2.330,88
INTERESES, MULTAS Y COMISIONES		818,65	76,71
VIATICOS		693,15	7.173,39
CONTRIBUCIONES		2.920,29	877,92
V A R I O S		478,50	4.911,74
MOVILIZACIONES		6.000,00	6.000,00
COMISIONES E IMPUESTOS		6.230,68	12.484,20
GASTOS DEPRECIACIONES NIIF PARA LAS PYMES		21.459,24	21.459,19
SERVICIO DE GUARDIANIA		2.589,76	2.103,28
TOTAL GASTOS		218.139,60	176.901,02
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA		146.086,31	150.949,62
GASTO DE PARTICIPACION LABORAL			
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	14	32.138,99	34.718,41
UTILIDAD NETA	13.1	113.947,32	116.231,21

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

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Conceptos	CAPITAL	RESERVAS				RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
		Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Revalorización del Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio	
Saldo inicial al 1 de Enero del 2013	6.384,00		4.426,97	5.162,12	418.640,21	326.148,69		116.231,21	3.076.181,43
Pago de Dividendos						-85.020,66			-85.020,66
Otros Ajustes a los Resultados Acumulados						-4.935,62			-4.935,62
Ajustes Adopción NIIF por primera vez							2.199.188,21		
Resultados Acum. Ejercicios anteriores									4.506,43
Transferencia a Resultados Acumulados						116.231,21		-116.231,21	-
Resultado del Ejercicio 2013								113.947,32	113.947,32
Saldo final al 31 de Diciembre del 2013	6.384,00		4.426,97	5.162,12	418.640,21	352.423,62	2.199.188,21	113.947,32	3.104.678,90

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 2013 y 2012
METODO DIRECTO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cobros a clientes y relacionadas	331.994,15	131.674,06
Pagos a proveedores	-301.306,70	-51.143,63
Gastos Financieros	0,00	0,00
Otros ingresos no operacionales, neto	4,00	1.124,64
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	30.691,45	81.655,07
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	-8.482,14	-1.359.040,35
Inversiones a Largo Plazo	0,00	-336.932,60
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-8.482,14	-1.695.972,95
<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	0,00	244.379,83
Pago Dividendos	-85.020,66	-66.544,88
Resultados Acumulados Ejerc. Anteriores	4.506,43	
Resultados Acumulados y Adopción NIIF	0,00	1.447.644,52
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	-80.514,23	1.625.479,47
<u>Fondos disponibles:</u>		
Aumento neto en efectivo	-58.304,92	11.161,59
Efectivo al comienzo del año	82.756,41	71.594,82
Efectivo al final del año	24.451,49	82.756,41

(Continuación)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en activos y pasivos operacionales:

Utilidad del ejercicio	146.086,31	150.949,62
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación y Amortización	21.707,46	21.488,48
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	-32.227,76	-195.051,94
Inventarios	0,00	0,00
Gastos pagados por Anticipados y Otros	18.124,61	-18.860,76
Otros Activos Corrientes (Dep.Garantía)	0,00	1.740,00
Inversiones a Corto Plazo	-120.000,00	-35.854,15
Proveedores y otros	-2.999,17	157.243,82
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en actividades operacionales	30.691,45	81.655,07

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

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre de 2013 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 Un mil trescientos ochenta y cuatro 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 Cinco mil 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 Jarrin 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 PARA LAS PYMES):

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 PARA LAS PYMES) 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 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PARA LAS PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF PARA LAS PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF PARA LAS PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación 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

Políticas Contables, Estimaciones y Errores

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.

Impuestos a las Ganancias

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la primera aplicación de las NIIF PARA LAS PYMES de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el período 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 2013, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2012.

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 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA LAS PYMES PARA LAS PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por la revaluación del terreno y del edificio que se realizó en la fecha de transición a la adopción por primera vez de las PYMES usando el costo revaluado de los inmuebles como costo atribuido.

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

2.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF PARA LAS PYMES 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. 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. El efectivo y los equivalentes del efectivo 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 LAS PYMES 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.

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

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

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.

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

2.10 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 períodos con los cuales se relacionan.

2.11 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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 22% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

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

2.12 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 periodo 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31-12-2013	31-12-2012
<i>Caja-Bancos</i>	24.451,49	82.756,41
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	24.451,49	82.756,41

4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición del rubro comprende:

Cuentas y Documentos por Cobrar	31-12-2013	31-12-2012
CTAS. X COBRAR NO RELACIONAD.	6.432,37	6.112,37
EXTRAPER S.A.	390,00	0,00
CONTINENTAL DE PREDIOS	53.200,00	15.600,00
INDUSTRIAS UNIDAS CIA. LTDA.	23.918,83	8.995,67
JUAN MARCET CIA. LTDA.	43.698,72	64.204,92
DELTATEX S.A.	561,60	1.060,80
OFIAS OFICINAS Y ACCIONES S.A.	184.987,56	184.987,56
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	313.189,08	280.961,32

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

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.

Pagos Anticipados	31-12-2013	31-12-2012
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1.157,16	21.157,16
RETENCIONES EN LA FUENTE	26.625,72	23.903,66
CREDITO TRIBUTARIO SRI	0,00	817,86
POLIZAS DE INCENDIO	1.146,41	1.175,22
Total Pagos Anticipados	28.929,29	47.053,90

6. INVERSIONES

La composición del rubro comprende la inversión que la compañía tiene en el Banco Santander Internacional de Miami en el mes de abril del año 2.007, en el año 2012 se incrementó en US 35.854,15 más y en el año 2.013 incremento \$ 120.000,00 más, este banco a su vez coloca valores en el mercado internacional a instituciones reconocidas mundialmente.

Inversiones	Año 2013	Año 2012
Banco Santander	606.646,58	486.646,58
Total Inversiones	606.646,58	486.646,58

7. DEPOSITOS EN GARANTIA

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

Depósitos en Garantía	Año 2013	Año 2012
Empresa Eléctrica	US\$ 125,88	US\$ 125,88
TOTAL	US\$ 125,88	US\$ 125,88

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

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La cuenta de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, está conformada de la siguiente manera:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	31-12-2013	31-12-2012
EDIFICIO	580.042,38	601.501,62
TERRENO	748.439,98	748.439,98
EQUIPO DE COMPUTACION	384,25	591,25
EQUIPOS DE OFICINA	8.440,92	0,00
Total	1.337.307,53	1.350.532,85

DEPRECIACIONES	31-12-2013	31-12-2012
EDIFICIO	-103.320,57	-81.861,33
EQUIPO DE COMPUTACION	- 236,29	29,99
EQUIPOS DE OFICINA	- 41,22	- 0,00
Total	-103.598,08	-81.890,62

La única variación en el ejercicio económico 2013 es la depreciación, ya que la compañía no hizo adquisiciones ni dio de baja a los valores que se registran en esta cuenta.

9. INVERSIONES DE LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

INVERSIONES DE LARGO PLAZO	% Participaciones	31-12-2013	31-12-2012	Dividendos
				2012 recibidos 2013
Juan Marcet Cía. Ltda	20 %	486.613,60	486.613,60	20.974,32
Extraper S. A.	19 %	248.612,46	248.612,46	0,00
Constructora Río Amarillo	95 %	506.708,51	506.708,51	0,00
Banco Santander		606.646,58	486.646,58	0,00
TOTAL INVERSIONES LARGO PLAZO		1.848.581,15	1.728.581,15	20.974,32

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

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2013	31/12/2012
Cuentas por Pagar	268.456,70	228.495,41
Otras Obligaciones	0,11	0,11
Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales	268.456,81	228.495,52

11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

OBLIGACIONES CON EL SRI	31/12/2013	31/12/2012
Obligaciones Tributarias Impuesto a la Renta	32.138,99	40.330,41
OBLIGACIONES CON EL SRI	32.138,99	40.330,41

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2013, no hubieron otras obligaciones corrientes:

13. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La composición del rubro Pasivo por Impuesto Diferido al 31 de diciembre del 2013 es de US \$ 140.497,72 originado por diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable NIIF PARA LAS PYMES de los Edificios.

IMPUESTO DIFERIDO	31/12/2013	31/12/2012
Impuesto Diferido	140.497,72	145.004,15
TOTAL PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	140.497,72	145.004,15

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

14. RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

14.1 El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	167.060.63
(-) Gasto del 15% Participación Trabajadores	0.00
(-) Dividendos percibidos exentos	20.974,32
(+) Gastos no deducibles	0,00
UTILIDAD NETA	146,086.31

14.2 Los resultados acumulados al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31/12/2013
Utilidades Retenidas	356.930,05
Resultados Acumulados por Adopción NIIF PARA LAS PYMES para Pymes	2.199.188,23
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	2.556.118,28

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 22% 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 2010 al 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

La composición de la conciliación tributaria de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre de 2013, 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

	2013	2012
UTILIDAD DEL EJERCICIO	167.060,63	164.777,56
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-	0,00
(-) 100% DIVIDENDOS EXENTOS	20.974,32	13.827,94
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	0,00	21.459,19
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES POR AJUSTES NIIF PARA LAS PYMES	-	0,00
UTILIDAD GRAVABLE	146.086,31	172.408,81
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	32.138,99	34.718,41

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) acogiendo 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 LAS PYMES 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.

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

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 2013.

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.

22. Por disposición establecida en Resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2013, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su razonabilidad.

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

24. La auditoría externa por el ejercicio económico de 2012, fue realizada por la suscrita.