

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012
junto con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio, neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.:

Guayaquil, Mayo 19 del 2014.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Marsella C. Ltda.** (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a errores; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a errores. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes (continuación)

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.
7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Marsella C. Ltda.** al 31 de diciembre de 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Econ. Fernando Rivera Peredo
Auditor Externo
RNAE-SC No. 059

Guayaquil, Mayo 19 del 2014.

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3 (f) y 5	47,594	106,763
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	12,063	8,372
Impuestos por cobrar	11	71,273	39,892
Total activo corriente		<u>130,930</u>	<u>155,027</u>
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipos, neto	7	8,978,298	8,797,355
Total activo no corriente		<u>8,978,298</u>	<u>8,797,355</u>
Total activos		<u>9,109,228</u>	<u>8,952,392</u>


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente


Oswaldo Pacheco García
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	53,480	82,278
Pasivos acumulados	9	27,968	26,652
Impuestos por pagar	11	59,454	27,071
Total pasivo corriente		140,902	136,001
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras a largo plazo		130,183	25,000
Provisión para Jubilación y Desahucio	10	53,252	45,492
Total pasivo no corriente		183,435	70,492
Total pasivos		324,337	206,493
Patrimonio neto:			
Capital social	13	10,000	10,000
Reservas	14	3,707,083	3,632,639
Utilidades acumuladas	15	5,067,808	5,103,250
Total patrimonio neto		8,784,891	8,745,889
Total pasivo y patrimonio neto		9,109,228	8,952,382


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

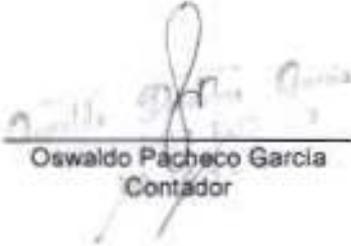
Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Ingresos-			
Arriendos comerciales	3 (n)	470,959	429,105
Arriendos de vivienda	3 (n)	44,100	44,100
		<u>515,059</u>	<u>473,205</u>
Costo y gastos			
Gastos de administración	16	(322,728)	(272,434)
Depreciación	7	(52,896)	(55,763)
Gastos de ventas	17	(21,306)	(22,637)
Gastos financieros		(4,968)	(6,379)
Total costos y gastos		<u>(401,898)</u>	<u>(357,213)</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		113,161	115,992
Provisión para participación a trabajadores	3 (k)	(16,974)	(17,399)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		96,187	98,593
Provisión para impuesto a la renta	11 (e) y 3(j)	(55,713)	(22,677)
Utilidad neta		40,474	75,916
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		40,474	75,916
Utilidad neta por acción		4.05	7.58


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas			Total
			Ajustes de primera adopción	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	10,000	3,546,801	5,027,234	100	76,754	8,660,889
Mas (menos):						
Apropiación de reserva legal	-	4,292	-	-	(4,292)	-
Constitución de otras reservas	-	81,546	-	-	(81,546)	-
Otros ajustes patrimoniales	-	-	-	-	9,084	9,084
Utilidad neta	-	-	-	-	75,916	75,916
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	10,000	3,632,639	5,027,234	100	75,916	8,745,889
Mas (menos):						
Apropiación de reserva legal	-	3,722	-	-	(3,722)	-
Constitución de otras reservas	-	70,722	-	1,472	(72,194)	-
Pago de dividendos	-	-	-	(1,472)	-	(1,472)
Utilidad neta	-	-	-	-	40,474	43,474
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	10,000	3,707,083	5,027,234	100	40,474	8,787,891


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	96,187	98,593
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Depreciación	52,896	55,763
Provisión por Jubilación y Desahucio	7,760	19,687
Ajuste a patrimonio	-	9,084
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) en cuentas por cobrar comerciales	(3,691)	(8,372)
(Aumento) en impuestos por cobrar	(31,381)	(9,620)
(Disminución) aumento de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(28,798)	65,250
Aumento de pasivos acumulados	1,316	8,634
(Disminución) aumento de impuestos por pagar	(653)	2,841
	<u>93,036</u>	<u>239,860</u>
Impuesto a la renta pagado	(22,677)	(24,236)
	<u>70,959</u>	<u>151,838</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a Maquinarias, mobiliario y equipos	(233,839)	-
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Pago de préstamos de accionistas	-	(62,342)
Fondos obtenidos por obligaciones bancarias	105,163	(50,000)
Pago de dividendos	(1,472)	-
	<u>103,711</u>	<u>(112,342)</u>
Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento		
	<u>(59,169)</u>	<u>103,280</u>
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo		
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	106,763	3,483
	<u>47,594</u>	<u>106,763</u>


Ing. Eduardo Soldmayor Avegno
Gerente


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella C. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Inmobiliaria Marsella C. Ltda. fue constituida el 28 de noviembre de 1980, en la Notaria Decima del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. RL-8610 el 31 de diciembre de 1980.

La Compañía tiene por objeto principal el negocio de la compraventa y arrendamiento de bienes raíces, pero podrá realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la Ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Machala 1004 y Hurtado, Guayas, Guayaquil.

Los estados financieros de Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda. para el período terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de abril de 2014.

2. Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios que se miden al costo revaluado, y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	<u>Tasas de Depreciación</u>
Maquinarias equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%
Equipos de oficina	10%
Edificios	<u>Varios %</u>

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurrir.

(c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Notas a los estados financieros (continuación)

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(i) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las transacciones se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Son cuentas por cobrar generados por la propia empresa, que son clasificados como activos financieros, y son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio.

Los activos financieros a vencimiento se valoran a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

(ii) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(e) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(g) **Acreedores comerciales**

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendientes de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(h) **Gastos por préstamos**

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(i) **Sobregiros y préstamos bancarios**

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ **Obligaciones con bancos e instituciones financieras**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(j) **Impuesto a las ganancias**

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

(k) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

- (i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio
La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.
- (ii) Participación a trabajadores
La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(l) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(m) Capital social

El capital social está representado por participaciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(n) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por arrendamientos: Corresponde los arriendos de bienes inmuebles que maneja a su nombre.

(o) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(p) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los socios en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(q) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

Notas a los estados financieros (continuación)

(r) Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

	<u>Tiempo</u> <u>(años)</u>
Maquinarias equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Edificios	<u>Varios años</u>

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se desglosa como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	16,261	77,557
Banco Guayaquil	4,359	29,206
Banco del Pacífico	26,974	-
	<u>47,594</u>	<u>106,763</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	12,063	8,372
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-	-
	<u>12,063</u>	<u>8,372</u>

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 a 60 días promedio.

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

7. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulado</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos	8,932,732	-	8,932,732
Edificios	2,331,330	(323,806)	2,007,724
Vehículos	94,530	(82,969)	11,561
Equipo de Oficina	31,512	(24,706)	6,806
Equipos de Computo	4,682	(4,681)	1
Obras en proceso	19,474	-	19,474
	<u>9,414,260</u>	<u>(435,962)</u>	<u>8,978,298</u>

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2012		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
	Terrenos	6,932,732	-
Edificios	2,116,965	(284,154)	1,832,811
Vehículos	94,530	(72,676)	21,854
Equipo de Oficina	31,512	(21,555)	9,957
Equipos de Computo	4,682	(4,681)	1
Obras en proceso	-	-	-
	<u>9,180,421</u>	<u>(383,066)</u>	<u>8,797,355</u>

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Vehiculos	Equipo de Oficina	Equipos de Computo	Obras en proceso
Costo:						
Saldo al 1° de enero 2012	3,292,566	557,905	94,530	31,512	4,682	-
Adiciones	3,640,166	1,559,060	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	6,932,732	2,116,965	94,530	31,512	4,682	-
Ajuste NIIF	-	214,365	-	-	-	19,474
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	6,932,732	2,331,330	94,530	31,512	4,682	19,474
Depreciación acumulada:						
Saldo al 1° de enero 2012	-	(72,714)	(59,512)	(18,404)	(4,681)	-
Depreciación del periodo	-	(39,448)	(13,164)	(3,151)	-	-
Deterioro del periodo	-	(171,952)	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	-	(284,154)	(72,676)	(21,555)	(4,681)	-
Depreciación del periodo	-	(39,452)	(10,293)	(3,151)	-	-
Reverso de deterioro	-	-	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	-	(323,606)	(82,969)	(24,706)	(4,681)	-
Valor neto en libros	6,932,732	2,007,724	11,561	6,806	1	19,474

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos en garantía	53,480	52,300
Proveedores	-	29,978
	<u>53,480</u>	<u>82,278</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

9. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Participación a trabajadores	16,874	17,399
Beneficios sociales	6,602	6,303
IESS por pagar	4,392	2,950
	<u>27,868</u>	<u>26,652</u>

10. Reserva para jubilación, indemnización y desahucio

(a) Jubilación patronal-

De acuerdo con la ratificación expresada por la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código del Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la Compañía contrató los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin.

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de la reserva para jubilación fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio	31,398	19,105
Mas.-		
Gasto	5,752	12,293
	<u>37,150</u>	<u>31,398</u>

(b) **Indemnización y desahucio-**

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de la reserva para indemnización y desahucio fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio	14,094	6,700
Mas.-		
Gasto	2,008	7,394
	<u>16,102</u>	<u>14,094</u>

El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2013, fue determinado con base a los beneficios proyectados utilizando el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

Salario mínimo vital (US\$)	318
Número de empleados	21
Tasa de descuento (anual)	7%
Tasa de crecimiento de sueldos (anual)	3%

11. **Impuestos**

(a) **Situación tributaria**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2013 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2012, la tarifa fue del 23%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Por cobrar:		
Anticipo de impuesto a la Renta	25,594	3,740
Retenciones en la fuente	30,715	30,118
Crédito Tributario años anteriores	14,964	6,034
	<u>71,273</u>	<u>39,892</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Por pagar:		
Impuesto al valor agregado	3,461	4,384
Impuesto a la Renta	55,713	22,677
Retenciones en la fuente	280	10
	<u>59,454</u>	<u>27,071</u>

(e) **Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2013 y de 2012 se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto corriente	55,713	22,677
Impuesto diferido	-	-
	<u>55,713</u>	<u>22,677</u>

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 22% y 23% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	96,187	98,593
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	21,161	22,677
Resultado del periodo por la tasa de impuesto		
Ingresos exentos	-	-
Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal		
Gastos no deducibles, neto	-	-
Impuesto a la renta registrado	<u>21,161</u>	<u>22,677</u>
Anticipo de impuesto a la renta	55,713	3,740
Impuesto a la renta registrado	<u>55,713</u>	<u>22,677</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	55,713	22,677
Menos:		
Retenciones en la fuente	(30,715)	(30,118)
Anticipos de impuesto a la renta	(22,594)	(3,740)
Crédito tributario años anteriores	(17,964)	-
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>(15,560)</u>	<u>(11,181)</u>

12. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

(a) **Cálculo del impuesto a la renta-**

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) **Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) **Impuestos Ambientales-**

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

13. Capital social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social de la compañía estaba constituido por 10,000 participaciones con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

14. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15. Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

16. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	251,160	185,893
Impuestos, contribuciones y otros	25,340	23,616
Servicios básicos	20,072	21,373
Gastos de seguros	9,583	4,670
Jubilación Patronal y desahucio	7,760	19,687
Honorarios profesionales	3,038	1,372
Gasto de Personal	798	8,945
Materiales y suministros	-	2,066
Otros	4,977	4,811
	<u>322,728</u>	<u>272,434</u>

17. Gastos de ventas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparación y mantenimiento	8,742	15,560
Suministros y Materiales	5,573	-
Movilización	5,021	-
Gastos de representación	1,970	2,491
Publicidad	-	4,586
	<u>21,306</u>	<u>22,637</u>

18. Eventos subsecuentes

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones:




 Calle 100 No. 2125