

CPA CARLOS VILLALVA FRANCO

Auditor Independiente

INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 E INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de socios de
INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA., por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en mi auditoría

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados financieros (no consolidados) de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones de la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basada en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría, estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin 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 administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA., al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

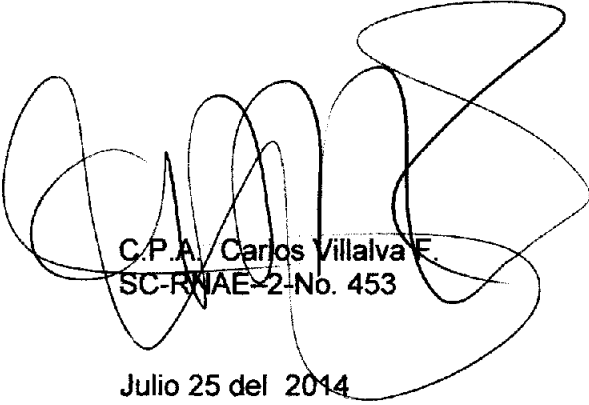
Asuntos de Énfasis

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 08.G.DSC.010, el 31 de diciembre del 2008 estableció EL CRONOGRAMA de aplicación obligatoria de las NIIF clasificando a las Compañías en tres grupos para que apliquen las NIIF en el 2010, 2011 y 2012.

La Compañía INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA, aplicó NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, en consecuencia su periodo de transición es el 2011 y su fecha de registro contable de los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera es 1 de enero del 2012.

El impacto de la aplicación por primera vez de la Norma es de US\$ 204.449,10 ver. Nota 9 RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF.

El informe de cumplimiento tributario de INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA. al 31 de diciembre del 2013 se emite por separado



C.P.A. Carlos Villaiva F.
SC-RNAE-2-No. 453

Julio 25 del 2014
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANACIERA
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en dolares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja Bancos		121,307.73	270,898.51
Cuentas por cobrar:			
Clientes	4	136,869.53	647,818.50
Anticipo a proveedores	4	1,352.00	676.00
Impuestos retenidos	4	23,865.11	23,204.82
Total		<u>162,086.64</u>	<u>671,699.32</u>
Total activo corriente		<u>283,394.37</u>	<u>942,597.83</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad Planta y equipos:			
Edificios	5	88,831.16	88,831.16
menos- depreciacion acumulada	5	<u>(4,441.54)</u>	<u>(2,220.77)</u>
Total activo Fijo		<u>84,389.62</u>	<u>86,610.39</u>
Propiedades de Inversion		119,730.44	119,730.44
Inversiones permanentes		<u>5,902.00</u>	<u>5,902.00</u>
Total Activo		<u><u>493,416.43</u></u>	<u><u>1,148,938.66</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores		300.00	300.00
Impuestos por pagar	6	146.53	1,729.48
Cuentas por pagar	7	3,059.24	9,130.02
Total		<u>3,505.77</u>	<u>11,159.50</u>
Total del pasivo corriente		<u>3,505.77</u>	<u>11,159.50</u>
PATRIMONIO			
Capital social	8	5,000.00	5,000.00
Reserva Legal		17,102.90	17,102.90
Otras reservas		332,461.49	775,830.89
Utilidades no distribuidas		135,570.64	135,570.64
Pérdidas de ejercicios anteriores		(174.37)	(174.37)
Resultados acum por adopción NIIF	9		204,449.10
Pérdidas del ejercicio		<u>(50.00)</u>	<u>(174.37)</u>
Total patrimonio		<u>489,910.66</u>	<u>1,137,779.16</u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>493,416.43</u></u>	<u><u>1,148,938.66</u></u>

Ver las notas explicativas

INMOBILIARIA CHOLBITA C. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
Expresado en dólares

	NOTAS	2013	2012
<u>INGRESOS:</u>			
Ingresos por arriendos	4	7,800.00	7,800.00
Total ingresos		7,800.00	7,800.00
COSTOS Y GASTOS DE VENTAS:			
Honorarios		4,479.96	4,479.96
Seminarios de capacitación			392.00
Impuestos y Contribuciones		945.69	541.50
Suministros de oficina			20.00
Gastos de depreciación	5	2,220.77	2,220.77
Gastos financieros		203.58	320.14
Total		7,850.00	7,974.37
 Pérdida del Ejercicio		 (50.00)	 (174.37)

Ver nota a los estados financieros

INMOBILIARIA CHOLBITA C. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
Expresado en dólares

Cuentas	Capital Social	Reserva legal	Otras Reservas	Pérdidas Acumuladas	Resultados Acumulado	Resultados Acumulado por adopción primera vez niif	Utilidades del Ejercicio actual	Total
Saldos finales al 31 de diciembre del 2011	5,000.00	17,102.90			135,570.64		1,897,584.04	2,055,257.58
Transferencia			775,830.89				(775,830.89)	-
Dividendos pagados							(1,121,753.15)	(1,121,753.15)
Adopción primera vez niif						204,449.10		204,449.10
Utilidad neta, del ejercicio							(174.37)	(174.37)
								-
								-
Saldos finales al 31 de diciembre del 2012	5,000.00	17,102.90	775,830.89	0.00	135,570.64	204,449.10	(174.37)	1,137,779.16
								-
								-
Transferencia				(174.37)			174.37	-
Dividendos pagados								-
Ajuste por ventas			(443,369.40)			(204,449.10)		(647,818.50)
Pérdida del ejercicio							(50.00)	(50.00)
								-
Saldos finales al 31 de diciembre del 2013	5,000.00	17,102.90	332,461.49	(174.37)	135,570.64	0.00	(50.00)	489,910.66

INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)	(143,688.78)	971,007.96
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación	-	-
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	(129,069.53)	1,008,372.00
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(14,415.67)	(37,364.04)
Intereses pagados	(203.58)	-
Impuestos a las ganancias pagados	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)	(5,902.00)	(1,070.04)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo utilizado en compra de acciones	(5,902.00)	(1,070.04)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)	-	(1,121,753.15)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados	-	(1,121,753.15)
 INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	 (149,590.78)	 (151,815.23)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	270,898.51	422,713.74
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	121,307.73	270,898.51
 CONCILIACION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO CON ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
AL 31 DE DICIEMBRE D EL 2012	(50.00)	(174.37)
 GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	2,220.77	2,220.77
 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(136,869.53)	1,000,572.00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(660.29)	(4,684.82)
(Incremento) disminución en otros activos	(676.00)	(676.00)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	300.00
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(1,582.95)	1,729.48
Incremento (disminución) en otros pasivos	(6,070.78)	(28,279.10)
Flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación	(143,688.78)	971,007.96

Ver nota a los estados financieros

8INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. CONSTITUCION

INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, inscrita en el Registro Mercantil en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución dictada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 20 de Julio de 1982. Su actividad principal es la Compra venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2012 y el período de transición fue el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

b. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro en su condición de cobro.

c. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el período de vigencia del bien o servicio.

d. Propiedad, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el período de transición revalorizó instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos, herramientas y equipos de computación a su costo de realización con efecto en las cuentas patrimoniales por adopción de las NIIF.

e. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantienen instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

f. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

g. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

h. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

i. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

j. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2013 y 2012, fue de 2.70%.y 5.08%, respectivamente:

AÑO TERMINADO	PORCENTAJE
<u>dic-31</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	5.08
2013	2.70

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013, Cuentas por Cobrar se descompone de la siguiente forma:

	2013	2012
Cuentas por cobrar:		
Cientes	136.869,53	647.818,50
Anticipo a proveedores	1.352,00	676,00
Impuestos retenidos	23.865,11	23.204,82
Total	162.086,64	671.699,32

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por cobrar clientes representan créditos otorgados por ventas con promedio de 30 días y no generan tasa de interés.

Impuestos retenidos incluye principalmente US\$ 16.380,82 por impuesto a la salida de divisas los cuales no son susceptibles de recuperación ni compensación.

5. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el siguiente es el movimiento de Propiedades de Inversión:

Conceptos	Edificios	Propiedades de Inversión	Depreciación acumulada	TOTAL
SalDOS al 31 de Dic. 2011	21,400.05		(17,287.55)	4,112.50
				-
				-
Reclasificación	(21,400.05)	4,112.50	17,287.55	-
Revalorización de activos		204,449.10		204,449.10
Depreciación del año			(2,220.77)	(2,220.77)
otros				
SalDOS al 31 de Dic. 2012	0.00	208,561.60	(2,220.77)	206,340.83
Transferencias	88,831.16	(88,831.16)		-
Ventas y o retiros				-
Depreciación del año			(2,220.77)	(2,220.77)
otros				
SalDOS al 31 de Dic. 2013	88,831.16	119,730.44	(4,441.54)	204,120.06

La empresa arrienda el inmueble bajo la figura de arrendamiento operativo; no lo utiliza para fines de producción, suministro de bienes y servicios para fines administrativos por lo cual cumple con la definición y reconocimiento de Propiedades de Inversión

6. IMPUESTOS POR PAGAR

	2013	2012
Iva cobrado en ventas	73,20	78,00
Retención 100% iva	40,00	40,00
Impuesto a la Renta por pagar	3.359,24	1.578,15
Retenciones fuente	33,33	33,33
Total	3.505,77	1.729,48

A la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de Julio del 2014), la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La Administración de INMOBILIARIA CHOLBITA C.LTDA.. considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa cuentas por pagar por compras a proveedores las cuales no generan tasa de interés y son pagaderas en promedio de 30 días.

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital social está representado por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una

9.- RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF

Los efectos originados por la aplicación de las Normas Internacionales de información financiera se detallan a continuación:

Conceptos	Terrenos	Edificios	Depreciación acumulada	Propiedades de Inversión	Resultados acumulados aplicación de las niif
Saldos al 31 de Dic. 2011		21,400.05	(17,287.55)		
Reclasificación		(21,400.05)	17,287.55	4,112.50	
Revalorización de activos			(2,220.77)	204,449.10	204,449.10
Saldos al 31 de Dic. 2012	0.00	0.00	(2,220.77)	208,561.60	204,449.10

10.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de julio del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.