

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	-	Registro Único del Contribuyente
JGA	-	Junta General de Accionistas



Dir. : Emma E. Ortiz Bormeo S.R.L y
Gerónimo Avilés M., 15 piso 201-6
Calle Guayaquil - Edificio El Dorado
www.crsoluciones.net
Teléfono: 6017367 - 6029541 * Celular: 09-03-30171
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros del Directorio y
Accionistas de

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

Guayaquil, 13 de mayo del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 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, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. El año 2012 fue auditado por otros auditores independientes, cuya opinión de fecha 27 de mayo del 2013, fue emitida sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

2. La Administración de **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y, no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas 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 proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría

A los señores miembros de Directorio y
Accionistas de
INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
Guayaquil, 13 de mayo del 2014.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**, al 31 de diciembre del 2013, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

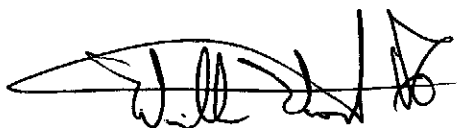


José R. Cazar G.
Socio
No. De Licencia Profesional. 25013

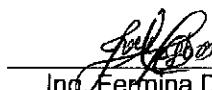
INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
<u>Activos</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	10.978	4.906
Cuentas por cobrar			
Clientes	6	146.799	-
Relacionadas	11	70.000	70.000
Impuestos por recuperar	7	13.497	9.814
Otras cuentas por cobrar	8	-	309.342
		<u>230.296</u>	<u>389.156</u>
Total activos corrientes		<u>241.274</u>	<u>394.062</u>
Activos no corrientes			
Activo fijo, neto	9	48.496	137.329
Prpiedades de Inversión	10	187.372	-
Total activos no corrientes		<u>235.868</u>	<u>137.329</u>
Total activos		<u>477.142</u>	<u>531.391</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. William A. Wood Martinez
Gerente General

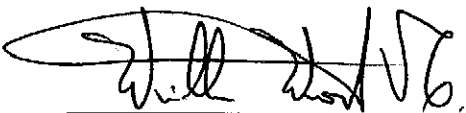


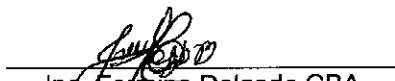
Ing. Fernina Delgado CBA.
Contador General

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar			
Proveedores	13	-	34.478
Relacionadas	11	14.400	-
Anticipos de clientes	12	-	27.990
Impuestos por pagar	14	3.240	1.013
Pasivos acumulados	16	935	239
Impuesto Renta	15	3.401	378
Otras cuentas por pagar	17	1.145	-
Total pasivos corrientes		23.121	64.098
Total pasivos		23.121	64.098
Patrimonio, neto		454.021	467.293
Total pasivos y patrimonio		477.142	531.391

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

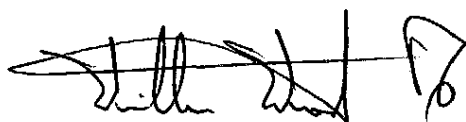

Sr. William A. Wood Martinez
Gerente General


Ing. Fermina Delgado CBA.
Contador General

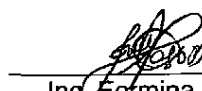
INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Ingresos por actividades ordinarias	19	110.662	200.000
Costo de ventas	20	(81.902)	(167.500)
Utilidad bruta		28.760	32.500
Gastos:			
Administrativos y de ventas	21	(34.941)	(32.270)
Otros Ingresos, neto		9.354	1.122
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		3.173	1.352
Impuesto a la Renta	15	(3.401)	(378)
(Pérdida)/ Utilidad Neta y Resultado Integral del año		(228)	974

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. William A. Wood Martinez
Gerente General



Ing. Fermina Delgado CBA.
Contador General

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMEDLOR
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2013</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2012</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		82.150	231.103
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(86.386)	(63.060)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>9.354</u>	<u>1.122</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		5.118	169.165
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de Activo fijo, neta	9	(806)	(225.739)
Utilidad en venta de activos fijos	9	<u>1.760</u>	<u>31.693</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		954	(194.046)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-	-
Aumento (Disminución) neto de efectivo		6.072	(24.881)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>4.906</u>	<u>29.787</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>10.978</u></u>	<u><u>4.906</u></u>

Pasan.

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMEDLOR
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

Vienen.

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
(Pérdida) Utilidad neta		(228)	974
Partidas de conciliación entre la (Pérdida) Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Depreciación	9	7.737	4.541
Baja por venta de activos fijos	9	80.142	136.614
Impuesto a la Renta	15	3.401	378
Participación de la utilidades	16	560	239
Total Partidas Conciliatorias		<u>91.612</u>	<u>142.746</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar		(28.511)	31.103
Disminución en cuentas por pagar		(58.119)	(3.562)
Aumento (Disminución) en gastos acumulados por pagar		<u>136</u>	<u>(1.122)</u>
Total cambios en activos y pasivos		<u>(86.494)</u>	<u>26.419</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u><u>5.118</u></u>	<u><u>169.165</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. William A. Wood Martinez
Gerente General



Ing. Fermina Delgado CBA.
Contador General

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.8 Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos e identificó que no existe evidencia de deterioro significativa.

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el período en que la propiedad se elimina.

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

Impuesto diferido

Los efectos de impuestos originados por las diferencias entre el balance financiero y tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando la tasa de impuesto que estará vigente a la fecha estimada de reverso. Los efectos derivados de los impuestos diferidos existentes a la fecha y no reconocidas anteriormente, se reconocen en resultados sólo a medida que las diferencias temporales se reversen.

Los activos y pasivos financieros se miden utilizando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a pérdidas futuras y diferencias temporarias deducibles, ganancias gravables futuras, contra las que puede ser utilizado el impuesto diferido mencionado. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados son realizados.

Solo se compensan entre si y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

2.11 Beneficios a trabajadores

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones de décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, fondos de reservas y participaciones de los empleados en las utilidades del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) **Participación de los empleados en las utilidades:** El 15% de la utilidad anual que la Entidad debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) **Fondos de Reserva:** Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iv) **Décimo tercer y décimo cuarto sueldo:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.12 Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y el monto pueda ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión debe corresponder a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, tomando en consideración para tal efecto los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no pueda ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13 Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos de la Compañía, se reconocen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, netos del impuesto a la venta e importes estimados de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Prestación de Servicios

Los ingresos por la prestación de servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos puede medirse confiablemente;
- Sea probable que la Sucursal reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido confiablemente;
- Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos confiablemente.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

2.14 Reserva Legal

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

2.15 Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de las Utilidades acumuladas y los Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para Pequeñas y Medianas Entidades: La Superintendencia de Compañías determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

a) Ambiente de administración de riesgos

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquello riesgo que pudiera enfrentar la Compañía determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuado; así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites.

La administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de la política y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo apropiado respecto de los riesgos a los que se les enfrenta la Compañía

b) Riesgo de crédito

i. Riesgo de las inversiones de los excedentes de caja

Históricamente la Compañía no ha mantenido inversiones en instrumentos financieros ya que los excedentes de caja fundamentalmente se destinaron a ser reinvertidos en los negocios o bien en el pago de pasivos. En los casos que se realizaron inversiones, la Compañía tiene como política hacerlo sólo en instituciones donde mantiene sus cuentas bancarias.

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

ii. Riesgo proveniente de las operaciones de venta

La Compañía tiene por política la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: Edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

Las ventas locales son realizadas a clientes con un comportamiento aceptable de los créditos concedidos y con un nivel de referencias de primer nivel, cuando se trata de clientes nuevos las ventas son canceladas por anticipado.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

La Compañía mantiene sus recursos monetarios en el corto plazo, de tal forma que pueda cumplir sus obligaciones por la operación de sus actividades. En caso de ser requerido flujo adicional, la Compañía cuenta con el apoyo financiero de su principal accionista.

A continuación se muestran los pasivos financieros al cierre del año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros:

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Más de 2 años
Al 31 de diciembre de 2013			
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	15.545	-	-
Al 31 de diciembre de 2012			
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	2.468	-	-

d) Riesgo de mercado

a. Riesgo de tipo de cambio

Por haber asumido el Ecuador como moneda oficial el dólar estadounidense, sus operaciones las realiza en dicha moneda, por consiguiente sus estados financieros no reflejan ninguna partida que pueda estar expuesta a algún ajuste por tipo de cambio.

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

b. Riesgo de precio de venta

Los productos que comercializa INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR., se tranzan a valor de mercado, como consecuencia de la oferta y demanda existente a lo largo de un período económico.

e) Riesgo de operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con el personal, la infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, así como de limitar los procedimientos que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la Compañía.

El cumplimiento de las normas de la Compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por la Administración y Auditoría Externa.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar fondos para mantener niveles de capital de trabajo y estructura de capital óptima.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital. La junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros.

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.978	-	4.906	-
Cuentas por cobrar	230.296	-	389.156	-
Total activos financieros	<u>241.274</u>	<u>-</u>	<u>394.062</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar	15.545	-	62.468	-
Total pasivos financieros	<u>15.545</u>	<u>-</u>	<u>62.468</u>	<u>-</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de Documentos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, Obligaciones financieras y Documentos y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y a que los pasivos generan una tasa de interés de mercado.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Fondo rotativo	961	961
Cuentas corrientes		
Banco Internacional S.A.	10.017	3.945
	<u>10.978</u>	<u>4.906</u>

Véase Nota 2.3.

6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Tuna Fish	118.946	-
Globalpesca S.A.	24.840	-
Daniel Muñoz	3.000	-
DireTV S.A.	13	-
	<u>146.799</u>	<u>-</u>

Conforme se menciona en la Nota 3, la Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de deterioro de sus cuentas por cobrar - clientes.

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos de los clientes locales:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Por vencer	24.853	-
Vencidas:		
31 a 60 días	14.768	-
61 a 90 días	-	-
91 a 360 días	107.178	-
Más de 360 días	-	-
	<u>146.799</u>	<u>-</u>

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR.

Composición:

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Crédito tributario de Impuesto a la renta años anteriores	3.858	9.814
Retención en la Fuente (1)	2.997	
Anticipo de Impuesto a la Renta (1)	3.401	-
Retención de IVA (2)	3.241	-
	<u>13.497</u>	<u>9.814</u>

(1) Estos valores serán compensados con el Impuesto a la Renta que se generen en próximos ejercicios. Véase además Nota 14.

(2) Corresponden a valores que la compañía utilizará como crédito en el mes de enero del siguiente ejercicio fiscal en el concepto de IVA.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR – DEUDORES VARIOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Tuna Fish	-	107.177
Departamento para la venta (1)	-	187.372
Otros menores	-	14.793
	<u>-</u>	<u>309.342</u>

(1) Corresponde a un departamento ubicado en "La Jolla Condominium Club", que está pendiente para la venta desde años atrás, cuando la Compañía INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR, desarrolló este proyecto inmobiliario.

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Terrenos	-	81.902
Vehículos	20.990	20.290
Edificios	47.806	47.700
Maquinarias y Equipos	2.500	2.500
	<u>71.296</u>	<u>152.392</u>
(menos) Depreciación Acumulada	<u>(22.800)</u>	<u>(15.063)</u>
	<u>48.496</u>	<u>137.329</u>

Movimiento del año:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Saldo Neto al Inicio del año	137.329	84.438
(+) Adiciones (1)	806	225.739
(-) Venta (2)	(81.902)	(168.307)
(-) Depreciaciones del año	<u>(7.737)</u>	<u>(4.541)</u>
Saldo Neto al final del año	<u>48.496</u>	<u>137.329</u>

(1) Corresponden a reclasificación de saldos de años anteriores.

(2) Corresponde a la venta de terreno ubicado en Puerto Cayo al señor Scarborough Jr. Ronald Gary, según factura número 701 del 28 de enero 2013, comprobante de retención número 03 con una utilidad en venta de US\$ 1.760.

10. PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Departamento para la venta	187.372	-
	<u>187.372</u>	<u>-</u>

Las propiedades de inversión están registradas al valor comercial, mismo que ha sido establecido de acuerdo al uso del suelo, ubicación y demanda de bienes en la zona específica. Véase además Nota 2.9.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de *partes relacionadas* a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionarias significativa en la empresa y accionistas de la misma:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
<u>Cuentas por cobrar cliente a corto plazo (1)</u>		
Oceanfish S.A	70.000	70.000
	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
<u>Cuentas por pagar a corto plazo (2)</u>		
William Wood Martínez	14.400	-
	<u>14.400</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a préstamo otorgado para capital de trabajo, no tiene definido plazo de pago y no devengan intereses.

(2) Corresponden a préstamos para financiar capital de trabajo, no tienen definido plazo de pago, no devenga intereses, pero la administración estima serán cancelado en el corto plazo..

Remuneración personal clave de la gerencia.

La administración de la Compañía incluye como miembros claves a los Directores y Gerencia General.

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

La remuneración total por gestiones administrativas y dirección durante el año 2013 ascendió a US\$ 1.206 (2012: US\$ 0.00).

Actividades de las Relacionadas:

- **Oceanfish S.A.:** Actividades de pesca marítima y continental de peces, crustáceos y moluscos.

12. CUENTAS POR PAGAR - ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
No relacionados locales	-	27.990

Corresponden a fondos recibidos del señor Scarborough Jr. Ronald Gary para futuras ventas de terrenos, fue cancelado el 28 de enero del 2013.

13. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Locales	-	34.478

Corresponden a pagos por servicios profesionales, seguros y contribución a la Superintendencia de Compañías que fueron cancelados durante el mes de enero y febrero del 2013.

14. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Retenciones en la Fuente	-	1.014
Retención en la Fuente IVA	3.240	-
	<u>3.240</u>	<u>1.014</u>

Estos valores fueron cancelados al mes siguiente al Servicio de Rentas Internas de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

15. IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2010 al 2013 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año terminado el 31 de diciembre:

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Composición:		
Utilidad antes de la Participación en las utilidades de los trabajadores e Impuesto a la Renta	3.733	1.591
(-) Participación de los trabajadores en la utilidad	(560)	(239)
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	3.173	1.352
(+) Gastos no deducibles	7.521	292
Saldo Utilidad gravable	10.694	1.644
Tasa impositiva	22%	23%
Total Impuesto causado	2.353	378
(-) Anticipo de Impuesto a la renta (1)	(3.401)	(2.290)
Impuesto a la Renta causado (Anticipo < IR Causado)	1.048	1.912
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago (1)	-	1.632
(-) Retenciones en la Fuente del ejercicio fiscal (2)	(2.997)	-
(-) Créditos tributarios de años anteriores (2)	-	(519)
Saldo a favor del Contribuyente (Impuesto Renta a pagar)	(2.997)	1.113

(1) Impuesto mínimo incluido en el rubro Impuesto a la Renta en el Estado de Situación Financiera para el ejercicio 2013.

(2) Véase además Nota 7.

Otros asuntos -

El 24 de noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado.

Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$m.35; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables y se incrementa el impuesto a la salida de divisas del 2% al 5%.

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. PASIVOS ACUMULADOS

Composición y movimiento al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

<u>2013</u>	<u>Saldo al Inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o ajustes</u>	<u>Saldo al final</u>
Décimo Tercer Sueldo	-	83	42	41
Décimo Cuarto Sueldo	-	53	-	53
Vacaciones	-	42	-	42
Participación de los trabajadores en las utilidades	239	560	-	799
	<u>239</u>	<u>738</u>	<u>42</u>	<u>935</u>

<u>2012</u>	<u>Saldo al Inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o ajustes</u>	<u>Saldo al final</u>
Décimo Tercer Sueldo	-	-	-	-
Décimo Cuarto Sueldo	-	-	-	-
Vacaciones	-	-	-	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	239	-	-	239
	<u>239</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>239</u>

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Sueldos por pagar (1)	906	-
Municipio de Manta	108	-
Aporte personal al IESS (2)	47	-
Aporte patronal al IESS (2)	61	-
Almacén el Amigo	23	-
	<u>1.145</u>	<u>-</u>

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponden a sueldos de los meses de noviembre y diciembre del 2013 al Gerente General y fueron cancelados el 28 de marzo del 2014.
- (2) Fueron cancelados dentro de los primeros catorce día del mes siguiente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

18. CAPITAL SOCIAL

Capital social -

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social está representado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas por el valor de US\$ 1,00 dólar cada una. (2012: 20.000 acciones de US\$ 1,00 cada una).

Al 31 de diciembre del 2013, los accionistas de INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR. son:

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Wop International INC	19.999	100%
Wood Martínez Willian Alonso	1	0%
	<u>20.000</u>	<u>100%</u>

19. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre</u>		<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>del 2013</u>	<u>%</u>	<u>del 2012</u>	<u>%</u>
Ventas de Terrenos	83.662	76%	200.000	0%
Alquiler de departamento	27.000	24%	-	0%
	<u>110.662</u>	<u>100%</u>	<u>200.000</u>	<u>0%</u>

20. COSTOS DE VENTAS

Composición:

(Véase página siguiente).

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Bienes Inmuebles	81.902	167.500
	<u>81.902</u>	<u>167.500</u>

21. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTA.

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>
Mantenimiento edificio	13.692	-
Depreciación	7.737	4.541
Impuestos Municipales	1.958	-
Agua, luz y teléfono	930	1.133
Honorarios profesionales	755	1.400
Participación de los trababajadores en las utilidades	560	239
Mantenimiento Vehículo	409	18.399
Contribución Superintendencias de Compañías	404	440
Otros gastos menores	8.496	6.118
	<u>34.941</u>	<u>32.270</u>

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (13 de mayo del 2014) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 21 de marzo del 2014 del Gerente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Asociados para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
