



DR. HUMBERTO LATORRE JIMÉNEZ

AUDITOR EXTERNO-INDEPENDIENTE
CEL.: 099 973-5855
E-mail: auditorhumbertolatorre@gmail.com QUITO - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.

Quito, 18 de marzo del 2014

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados del resultado integral, 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.

Responsabilidad de la Administración de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A., por los estados financieros

2. La Administración de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en el examen de auditoría. Mi examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas 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 los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.

2



DR. HUMBERTO LATORRE JIMÉNEZ

AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

CEL.: 099 973-5886

E-mail: auditorhumbertolatorre@gmail.com QUITO - ECUADOR

Una auditoría también comprende la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar la opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Requerimientos

5. Mi opinión sobre obligaciones tributarias de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2013, requerida por disposiciones legales del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Registro en la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-378

Dr. Humberto Latorre Jiménez

AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Quito-Ecuador

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012-2013
(Expresado en dólares)

CUENTAS	NOTAS	2013	2012	AUMENTO (DISMINUCION)
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		-	880.58	-880.58
Cuentas por Cobrar Clientes	2	18.800.00	8.800.00	9.999.99
Otras Cuentas por Cobrar		-	430.89	-430.89
Crédito Tributario a favor de la Empresa Renta		23.547.85	13.674.73	9.873.12
Crédito Tributario a favor de la Empresa ICA		760.39	-	760.39
Activo por Impuestos Diferido		483.97	-	483.97
Anticipos Pagados	3	6.760.00	16.939.23	-10.179.23
Total Activo Corriente		49.351.21	40.725.44	8.625.76
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo				
Terrenos		1.382.748.23	1.382.748.23	-
Muebles y Enseres		-	20.831.99	-20.831.99
(-) Depreciación Acumulada		-	894.80	894.80
Subtotal Propiedades, Planta y Equipo Neto		1.382.748.23	1.402.685.42	-19.937.19
TOTAL DE ACTIVOS		1.431.101.24	1.443.412.26	-12.311.02
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
Proveedores locales	4	68.926.83	2.094.88	66.831.95
Obligaciones con Instituciones Financieras	5	7.388.81	0.00	7.388.81
Participación Trabajadores		-	877.90	-877.90
Intereses por Pagar	6	9.552.11	-	9.552.11
Otras Cuentas por Pagar	7	8.430.08	-	8.430.08
Provisión por pagar locales	8	3.531.30	2.185.42	1.345.88
Total Pasivo Corriente		97.839.03	4,948.20	92,890.83
PASIVO NO CORRIENTE				
Provisiones por beneficios a empleados	9	2.371.39	-	2.371.39
Cuentas por Pagar Largo Plazo	10	715.773.18	994.414.33	-278.641.15
Prestamos Accionistas Largo Plazo	11	268.283.90	107.452.90	160.831.00
Pasivos por Ingresos Diferidos		483.97	-	483.97
Total Pasivo No Corriente		986.912.41	1.091.867.23	-104.954.82
TOTAL PASIVOS		1,965,131.44	1,540,285.23	424,846.21
PATRIMONIO				
Capital social		800.00	800.00	-
Aportes Futuros Capitalizaciones		48.200.00	48.001.00	199.00
Reserva Legal		400.00	400.00	-
Resultados Provenientes NIF	12	275.098.57	275.098.57	-
Resultados Acumulados	13	20.487.36	17.530.07	2.957.29
Resultados del Ejercicio 2012		-	2,037.29	-2,037.29
Resultados del Ejercicio 2013		-899.19	-	-899.19
TOTAL PATRIMONIO		345.987.84	346.787.03	-799.19
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,431,101.24	1,443,612.26	-12,511.02
				0.00

*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Sr. Carlos Enrique Alvarez
C.C.: 1881372687
Gerente General


Eddy Velasco Diaz
Registro No. 240111312
Contador General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
PERIODO: 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2012-2013
(Expresado en dólares)

CUENTAS	NOTAS	2013	2012	AUMENTO (DISMINUCION)
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	14			
Venta de bienes		107.335,62	70.755,98	36.579,64
Otros ingresos		2.881,78	334,91	2.546,87
TOTAL INGRESOS		110.217,40	71.090,87	39.126,53
COSTO DE VENTAS	15			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		50.529,81	10.071,59	34.458,23
Beneficios sociales e indemnizaciones		17.138,32	2.201,76	14.937,56
Aportes IESS		8.000,70	2.001,84	3.998,86
Suministros y Materiales		0,00	31,67	-31,67
Servicios Públicos		0,00	756,14	-756,14
TOTAL COSTOS		75.669,83	21.061,39	52.628,44
GASTOS OPERACIONALES	16			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		10.147,29	0,00	0,00
Beneficios sociales e indemnizaciones		2.100,30	1.052,48	-1.052,48
Honorarios profesionales		5.538,50	3.453,28	-3.453,28
Aporte Patronal al IESS		1.841,82	0,00	0,00
Mantenimiento y Reparación Edificios		55,00	350,00	-350,00
Impuestos y Contribuciones		3.730,44	4.985,45	-4.985,45
Suministros		75,37	0,00	0,00
Depreciación Activos Fijos		1.215,20	604,40	-604,40
Intereses		0,00	20.320,00	-20.320,00
Otros Gastos		388,14	14.554,54	-14.554,54
Intereses Préstamo Largo Plazo		9.552,11	0,00	-9.552,11
Gasto Jubilación Patronal		2.186,86		-2.186,86
Gasto Jubilación Desahucio		171,55		
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		37.528,76	45.810,13	-7.984,37
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DEL 15% P.T. E IR		-998,19	4.519,35	5.517,54
15% Participación Trabajadores		0,00	677,90	-677,90
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IR		-998,19	3.831,44	4.829,63
PAGO IMPUESTO MINIMO CALCULADO		0,00	304,16	-304,16
GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO		-998,19	2.937,28	-3.935,46

*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Sr. Carlos Enrique Álvarez
C.C.- 1801372861
Gerente General


Edo Verónica Díaz Borja
Registro No. 1701111313
Contadora General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS

NOTA 16

Recibido de Clientes		91.531,01
Ventas	110.217,40	
Diminución en Cuentas por Cobrar	-18.686,38	
Pago Empleados y Proveedores		-7.778,87
Incremento en Inventarios	0,00	
Incremento en Gastos Pagados por Anticipo	10.179,23	
Incremento en Otros Activos	0,00	
Disminución en Cuentas por Pagar	74.222,78	
Incremento Obligaciones Corto Plazo	17.982,19	
Costo de Ventas	-73.688,83	
Depreciaciones, Amortizaciones y Provisiones	1.051,54	
Gastos Administración y Ventas	-37.035,78	
Otras Actividades Operativas		-677,80
Incremento Impuestos por Pagar	0,00	
Incremento Participación Trabajadores	-677,80	
Incremento Otras Conceptos	0,00	
Efectivo Proviato en Actividades de Operación		83.073,24
FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		21.030,99
Incremento de Propiedad Planta y Equipo	21.030,99	
Efectivo Usado en Actividades de Inversión		21.030,99
FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		-104.984,82
Incremento Reserva Legal	0,00	
Incremento Utilidades Retenidas	0,00	
Cancelaciones de Obligaciones	-104.984,82	
Efectivo Usado en Actividades de Inversión		-104.984,82
Flujo del Efectivo Usado		-880,59
Efectivo Neto al Inicio del Periodo		880,59
Efectivo Neto al Final del Periodo		0,00

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-986,18
AJUSTE POR PÉRDIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	1.051,54
Ajuste por gastos de depreciación y amortización	-
Ajustes por gastos en provisiones	1.051,54
Ajustes por gastos impuesto a la renta	-
Ajustes por gastos participación trabajadores	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS	83.019,89
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-18.686,38
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	10.179,23
(Incremento) disminución en inventarios	-
Incremento (disminución) en otros activos	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	74.222,78
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	17.304,23
Incremento (disminución) en otros pasivos	-

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

83.073,24

"LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS"


 Sr. Carlos Enrique Alvarez
 C.C.: 1901372867
 Gerente General


 Eco. Verónica Oliva Benj
 Registro No. 1701111313
 Contador General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012-2013
(Expresado en dólares)

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	APORTE FUTURA CAPITALIZ	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS ACUMULADO ADOP. NIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO 2012	UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013	TOTAL
SALDO AL 31-12-2012	800,00	400,00	-	49.201,00	17.530,07	276.096,67	2.937,29	0,00	346.767,03
MAS (MENOS)									
CAPITAL									
RESERVA LEGAL									
APORTES FUTURA CAPITALIZ				199,00					199,00
UTILIDADES EJERCICIOS ANT					2.937,29				2.937,29
RESULTADOS ACUM. ADOP. NIF									
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2012							-2.937,29		-2.937,29
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013								-698,19	-698,19
SALDO AL 31-12-2013	800,00	400,00	-	49.280,00	20.467,36	276.096,67	-	-698,19	345.967,84

"LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS"



Sr. Carlos Enrique Alvaréz
C.C.: 1801372802
Gerente General



Elen Velázquez Díaz Borja
Régistro No. 170111313
Contadora General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares)

INFORMACIÓN GENERAL

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A. es una empresa radicada en territorio ecuatoriano, su domicilio principal se encuentra en Ambato, La Floreana 2- 429 a 50 metros de las canchas deportivas, barrio Miraflores Alto. Sus actividades principales son: Comprar, vender o adquirir a cualquier título, toda clase de bienes inmuebles. Intervenir en contratos de compraventa, enajenación, alquiler, arrendamiento, anticresis, corretaje, agenciamiento, administración y representación sin límites de bienes

NOTA 1.- RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S. A.**, corresponden a las operaciones financieras realizadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013.

b) Base de preparación de los estados financieros

Las cifras presentadas en los estados financieros han sido determinadas sobre la base de importes históricos de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, regulaciones vigentes emitidas por la Ley de Régimen Tributario Interno, y con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicados de manera uniforme en el ejercicio que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

c) Moneda funcional

La moneda de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

d) Hipótesis de negocio en marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

e) Reclasificaciones significativas

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

g) Cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar financieras.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

h) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

Se basa en la utilidad gravable tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada periodo.

Impuesto Diferido

Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluyendo el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea aplicable en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

i) Propiedades, Planta y Equipo

Los bienes del activo fijo se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación y las pérdidas por deterioro que se deben reconocer.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gastos en los resultados de la sociedad, cuando ocurran. La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio, siguiendo el método lineal de acuerdo a la vida útil de los componentes de los bienes.

La compañía revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de los bienes al cierre del ejercicio. Las modificaciones que pudieran surgir en los criterios establecidos se reconocen, en su caso, como cambio de estimación.

Los gastos periódicos en mantenimiento, reparación y conservación se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

PASIVOS

a) Cuentas y Documentos por Pagar a Partes Relacionadas, Otras Cuentas por Pagar y Obligaciones Financieras.

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés fijo.

Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 13 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Beneficios Empleados, Sueldos, Salarios y Contribuciones a la Seguridad Social

Son beneficios cuyo pago es líquido hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor sin descontar de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

c) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para que refleje la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

d) Participación de Trabajadores

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

e) Jubilación Patronal y Bonificaciones por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

Los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

PATRIMONIO

- f) Está constituido por el capital social de la Compañía, con \$ 800,00, la reserva legal y otras reservas, resultados acumulados por adopción de NIIF, cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y la cuenta de resultados del ejercicio.

g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos, luego de disminuir el impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

h) Costos y Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en que se reconocen.

i) Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes), son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la

Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración ha utilizado en el proceso de la aplicación de los criterios contables.

Deterioro de Activos.- A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesaria, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generen flujo de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.- El valor para las presentes provisiones depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

Estimaciones de Vidas Útiles de Propiedades, Planta y Equipo.- Las estimaciones de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionando en la nota 6.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Riesgos de Mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en el precio de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden en riesgo de la tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

Riesgo de Crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a sus políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo.

Riesgo de Liquidez.- La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

20132012**NOTA 2.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.**

El resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

Operpalace S.A.	<u>16.800,00</u>	<u>8.500,00</u>
TOTAL	<u>16.800,00</u>	<u>8.500,00</u>

El saldo que se refleja en el balance al 31 de Diciembre 2013 corresponde al saldo contable de cuenta por cobrar a la empresa Operpalace S.A.

NOTA 3.- ANTICIPOS PAGADOS.

El resumen de anticipos pagados a proveedores es como sigue:

Falcón Montalvo Jorge Patricio	5.500,00	5.500,00
Operadora de Turismo	-	11.439,23
Humberto Latona	<u>1.290,00</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>6.790,00</u>	<u>16.939,23</u>

NOTA 4.- PROVEEDORES LOCALES.

El resumen de proveedores locales es como sigue:

Proveedores	752,50	2.094,88
Luna Runtun	2.174,33	-
Roberto Mastalir	<u>55.000,00</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>58.926,83</u>	<u>2.094,88</u>

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso ordinario del negocio.

NOTA 5.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Banco del Austro	<u>7.380,81</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>7.380,81</u>	<u>-</u>

El saldo de esta cuenta pertenece a un sobregiro bancario al 31 de diciembre de 2013

2013

2012

NOTA 6.- INTERESES POR PAGAR

El resumen de interés por pagar es como sigue:

Interese por Pagar	9,552.11	-
TOTAL	9,552.11	-

El saldo de esta cuenta pertenece a interese por pagar, por préstamos recibidos a largo plazo para mejoras empresariales

NOTA 7.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

Impuesto Iva por Pagar	49.63	-
Retenciones en la Fuente	36.56	-
Sueldos y Prestaciones Sociales	5,433.72	-
Aportes Personales y Patronales	1,234.07	-
Préstamo Quirografarios	81.89	-
Fondos de Reserva	405.45	-
Otras Cuentas por Pagar	7.00	-
Anticipo Impuesto a la Renta	1,181.84	-
TOTAL	8,430.06	-

NOTA 8.- PROVISIONES POR PAGAR LOCALES

El resumen de provisiones por pagar locales es como sigue:

Décimo Tercer Sueldo	1,983.00	1,041.82
Décimo Cuarto Sueldo	794.73	1,143.50
Vacaciones	1,183.83	-
TOTAL	3,961.56	2,185.42

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

NOTA 9.- PROVISIONES POR BENEFICIOS EMPLEADOS.

El resumen de provisiones beneficios empleados es como sigue:

Provisión Jubilación Patronal	2,109.86	-
Provisión Desahucio	171.53	-
TOTAL	2,371.39	-

Para la determinación del pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio registradas al 31 de diciembre de 2013, se consideró una tasa de descuento del 8,68%, tasa de incremento salarial del 3%, una tasa para futuros incrementos de pensiones del 2,50%, tablas de mortalidad y tasas de incidencia de invalidez indicadas en el IESS, y un periodo de antigüedad para jubilación de hombres y mujeres de 25 años. *Estudios tomados de la empresa contratada para cálculos actuariales LOGARITMO CIA. LTDA.*

	2013	2012
NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO		
El resumen de cuentas por pagar largo plazo es como sigue:		
Guigoz Nicole	516.250,00	661.770,00
Luna Runtun Cía. Ltda.	-	2.174,33
Roberto Mastair	138.000,00	282.000,00
Carmen Luna Faltos	81.523,15	38.470,00
TOTAL	715.773,15	984.414,33

NOTA 11.- PRÉSTAMOS ACCIONISTAS LARGO PLAZO

El resumen de préstamos accionistas largo plazo es como sigue:

Cumal Oliver	268.283,90	107.482,90
TOTAL	268.283,90	107.482,90

NOTA 12.- RESULTADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

El resumen de resultados de la adopción de niif es como sigue:

Baja de Cuentas por Pagar	(1.289,97)	(1.289,97)
Depuración de Anticipos	780,43	780,43
Ajustes Depreciaciones	(60.081,12)	(60.081,12)
Baja de Activos	602.249,86	602.249,86
Reavalo de Activos	(817.757,97)	(817.757,97)
TOTAL	(276.098,67)	(276.098,67)

NOTA 13.- RESULTADOS ACUMULADOS

El resumen de resultados acumulados es como sigue:

Resultados Acumulados 2011	17.530,07	17.530,07
Resultados Ejercicio 2012	2.937,28	-
TOTAL	20.467,35	17.530,07

2013

2012

NOTA 14.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El resumen de los ingresos por actividades ordinarias es como sigue:

Ariendo Hotel	106.120,42	70.229,89
Servicios Profesionales	-	526,27
Utilidad en Venta de Activos	1.215,20	-
Otros Ingresos	2.881,78	334,91
TOTAL	110.217,40	71.091,07

NOTA 15.- COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos y gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

NOTA 16.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos: Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo, no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

NOTA 17.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.



Sr. Carlos Alvarez
Gerente General
C.C. 1801372867



Ecd. Verónica Díaz
Contadora General
RUC: 1715003990001
Reg. 1701111313