

## **SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

### **INDICE**

	<b>Pág. No.</b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de Situación Financiera	4
Estados de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

### **ABREVIATURAS UTILIZADAS**

USD	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

## INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los miembros de la Junta General de Accionistas de

### **SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

#### Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."** 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 y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### Responsabilidad de la Administración

2. La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

#### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la realización 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 error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía 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 la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y 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 es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

5. En nuestra opinión los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."** al 31 de diciembre de 2013 de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil, Octubre 31 del 2014



Eco. Sabel Gutiérrez de Vásconez  
**NGV ASESORIAS Y NEGOCIOS S.A.**  
Registro No. SC-RNAE-2-728

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE  
 COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Valores expresados en dólares americanos

**ACTIVOS**

RUBROS	31-dic.-13	31-dic.-12	Notas
	Valores	Valores	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b><u>ACTIVOS CORRIENTES</u></b>	<b>3.439.964</b>	<b>2.332.070</b>	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	978.269	17.280	6
Inversiones	339.711	132.693	7
Deudores Comerciales y Otras			
Cuentas por Cobrar	1.406.131	979.734	8
Activos por Impuestos Corrientes	13.678	19.001	9
Inventarios	702.175	1.183.363	
<b><u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u></b>	<b>38.264</b>	<b>52.185</b>	
Propiedad Planta y Equipo	86.828	86.828	10
Depreciación Acumulada	(48.564)	(34.642)	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.478.228</b>	<b>2.384.256</b>	

Las notas son parte integral de los estados financieros

Ab. Jaime Andrés Holguín Espinel  
Gerente General

Eco. Jacinto Pincay Conforme  
Contador

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE  
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Valores expresados en dólares americanos

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

RUBROS	31-dic.-13	31-dic.-12	Notas
	Valores	Valores	
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b><u>PASIVOS CORRIENTES</u></b>	<b>1.270.965</b>	<b>455.071</b>	
Cuentas por Pagar	1.031.215	348.658	11
Pasivos por Impuestos Corrientes	239.751	106.413	12
<b><u>TOTAL PASIVOS</u></b>	<b>1.270.965</b>	<b>455.071</b>	
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			13
Capital Social	5.200	5.200	
Aporte para Futura Capitalización	5.218	5.218	
Otras reservas	1.919.397	1.918.767	
Resultado del Ejercicio	277.448	-	
<b><u>TOTAL PATRIMONIO</u></b>	<b>2.207.263</b>	<b>1.929.185</b>	
<b><u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b>3.478.228</b>	<b>2.384.256</b>	

Las notas son parte integral de los estados financieros

Ab. Jaime Andrés Holguín Espinel  
Gerente General

Eco. Jacinto Pincay Conforme  
Contador

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE  
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Valores expresados en dólares americanos

RUBROS	2013	2012	Notas
	Valores	Valores	
Ingresos ordinarios	1.825.800	852.678	14
Costo de Venta	(481.818)	(281.003)	
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>1.343.982</b>	<b>571.674</b>	
Otros Ingresos	1.186	1.394	
Gastos Administrativos y Ventas	(833.337)	(539.649)	15
<b>UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA</b>	<b>511.831</b>	<b>33.419</b>	
Impuesto a la Renta	(234.383)	(105.661)	
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>277.448</b>	-	

Las notas son parte integral de los estados financieros

Ab. Jaime Andrés Holguín Espinel  
Gerente General

Eco. Jacinto Pincay Conforme  
Contador

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Valores expresados en dólares americanos

	Capital Suscrito	Aporte para futuro aumento de capital	Otras reservas	Resultado Ejercicio Actual	Total
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011</b>	<b>5.200</b>	<b>5.218</b>	<b>1.908.675</b>	<b>287.834</b>	<b>2.206.927</b>
Resultado no distribuido del período anterior	-	-	287.834	(287.834)	-
Otros Ajustes	-	-	(277.742)	-	(277.742)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>	<b>5.200</b>	<b>5.218</b>	<b>1.918.767</b>	<b>-</b>	<b>1.929.185</b>
Utilidad del ejercicio	-	-	-	277.448	277.448
Otros Ajustes	-	-	630	-	630
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	<b>5.200</b>	<b>5.218</b>	<b>1.919.397</b>	<b>277.448</b>	<b>2.207.263</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Ab. Jaime Andrés Holguín Espinel  
Gerente General

Eco. Jacinto Pincay Conforme  
Contador

**SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE  
COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Valores expresados en dólares americanos

	2013	2012
<b>Flujos de efectivo de actividades Operativas:</b>		
<b>Resultados del Ejercicio después de Impuestos</b>	277.448	-
<b>Ajustes por:</b>		
<u>Gastos que no constituyen desembolsos:</u>		
Depreciación de Propiedad Planta y Equipos	13.921	13.687
Otros ajustes	630	(277.742)
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<b>292.000</b>	<b>(264.055)</b>
Disminución/(Aumento) en Cuentas por Cobrar	(426.397)	77.367
Disminución/(Aumento) en Activos por Impuestos Corrientes	3.885	6.423
Disminución de Inventario	481.188	275.104
(Disminución)/Aumento en Cuentas por Pagar Proveedores	682.557	(78.047)
(Disminución)/Aumento en Pasivos por Impuestos Corrientes	133.338	(15.323)
<b>Efectivo utilizado en actividades operativas</b>	<b>1.166.570</b>	<b>1.469</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Aumento de Propiedad, Planta y Equipo	-	(2.217)
<b>Efectivo proveniente de actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(2.217)</b>
<b>Flujos de Efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Disminución en Otras actividades de financiamiento	-	-
<b>Efectivo Neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO</b>	<b>1.166.570</b>	<b>(749)</b>
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	149.973	150.722
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del período</b>	<b>1.316.543</b>	<b>149.973</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros

Ab. Jaime Andrés Holguín Espinel  
Gerente General

Eco. Jacinto Pincay Conforme  
Contador

## **SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O."**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Valores expresados en dólares americanos

#### **1. OBJETO SOCIAL**

SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O." ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de agosto de 1961 mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Mercantil en la misma fecha.

Posteriormente se llevan a cabo sucesivos aumentos de capital, en mayo 7 de 1965 (inscrito en Registro Mercantil el 14.05.1965), en enero 7 de 1983 (inscrito en Registro Mercantil el 07.01.1983) y finalmente el del 19 de noviembre del 2.001 (inscrito en Registro Mercantil el 05.12.2001), para dejar el Capital de la empresa en US\$ 5.200,00. En esta fecha se lleva a cabo también la conversión del capital de sucres a dólares y la reforma de estatutos de la empresa.

Las actividades que realiza la compañía están relacionadas con la venta de bienes inmuebles, todo lo cual está regido por la Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio y los Estatutos.

Su domicilio legal se encuentra ubicado en García Avilés 114 y Zaruma.

En cumplimiento a la resolución UAF-DG-2012-0106 del mes de diciembre del 2012, la Compañía mediante declaración juramentada, informó a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que a pesar de su objeto social, no se dedica de manera habitual, ni a la construcción, ni a la inversión, ni a la intermediación inmobiliaria. Por lo tanto no se considera como sujeto obligado a reportar a la UAF.

#### **2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

Los Pronunciamientos sobre Normas de Contabilidad Financiera fueron los primeros principios contables emitidos en el Ecuador (enero de 1983), por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), como una adaptación resumida de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad –NIC–.

Sin embargo, estos pronunciamientos no fueron difundidos por la Superintendencia de Compañías.

En 1990, la Superintendencia de Compañías expide para las compañías sujetas a su control el Reglamento de los Principios Contables, siendo un listado conceptual de las Características Básicas y Normas de Contabilidad inherentes a los estados contables de las empresas con fines de lucro, conforme al Pronunciamiento N° 6 emitido por el IICE.

En enero de 1999, la Superintendencia de Compañías y el IIEC, inician la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC–, como una adaptación más extensa de ciertas NIC. Para aquellos eventos que no fueron considerados por las NEC, las NIC fueron su referente normativo. Hasta el 2009, las NEC fueron los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados –PCGA–, ahora denominados “los PCGA anteriores”.

El 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF–, en reemplazo de las NEC, y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control. El 3 de julio de 2008 la Superintendencia de Compañías ratificó lo resuelto el 21 de agosto de 2006.

El 20 de noviembre de 2008, mediante Resolución N° 08.G.DSC.10 la Superintendencia de Compañías clasificó a las compañías bajo su control en tres grupos y les estableció un cronograma para la aplicación de las NIIF en los años 2010, 2011 y 2012, estableciéndose los años 2009, 2010 y 2011 como sus respectivos períodos de transición. Conforme a esta resolución, SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO “S.I.C.A.C.O.”, al 31 de diciembre de 2007, mantenía activos totales menores a USD 4’000.000 por lo que pertenecía al tercer grupo de compañías, quedando obligada a aplicar las NIIF desde el año 2012 y estableciéndose el año 2011 como su periodo de transición.

Sin embargo, la Resolución N° SCQ.ICI.CPAIFRS.11.10 del 11 de octubre de 2011 reforma la Resolución N° 08.G.DSC.10 con el fin de señalar las condiciones que las compañías del tercer grupo deben cumplir para ser calificadas como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) con lo que aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y no todas las NIIF emitidas, conocidas ahora como NIIF Completas.

Los estados financieros del ejercicio económico 2010 (anterior al periodo de transición 2011) se consideran como la base para determinar el cumplimiento obligatorio de las todas las tres (3) condiciones requeridas para la referida calificación:

1. Tener un monto de activos inferior a USD 4'000.000;
2. Registrar un Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta USD 5'000.000;
3. Tener un Personal Ocupado menor a 200 trabajadores en promedio ponderado anual.

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía cumplió con las tres condiciones, por lo que deberá aplicar las NIIF para las PYMES a partir del año 2012, siendo su año de transición el 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, la compañía ha realizado los diferentes procesos para cumplir con los requerimientos solicitados por la Superintendencia de Compañías. Los resultados relacionados con ajustes monetarios provenientes de la conversión de estados financieros NEC a NIIF, fueron registrados en la contabilidad al 1 de enero de 2012.

### **3. BASES DE PREPARACIÓN**

#### **a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de SOCIEDAD INMOBILIARIA INDUSTRIAL CIA. ANÓNIMA DE COMERCIO "S.I.C.A.C.O." al 31 de diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha.

#### **b) Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

### **c) Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

### **d) Uso de Estimaciones y Supuestos**

La preparación de los estados financieros, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por los que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, los beneficios sociales, el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

## **4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **a) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como "equivalentes al efectivo".

## **b) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **c) Inventarios**

Los inventarios se miden al importe menor entre el costo y el valor neto realizable. El valor neto realizable –VNR– es el precio estimado de venta en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para terminar su producción y para su venta. Si el VNR es menor al costo, la diferencia se reconoce como pérdida en el resultado del periodo.

El costo de los inventarios se determina por el método de promedio ponderado y comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El coste de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, otros costes directos y costos generales de fabricación, pero no incluye los costes por intereses.

## **d) Propiedades, planta y equipos**

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo del terreno al 1 de enero de 2011, fecha de transición, fue medido a su valor razonable como costo atribuido a esa fecha.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no se deprecian.

Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

- Muebles y enseres 10
- Maquinarias y Equipos 10
- Vehículos 5
- Equipo de computación 3

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

### **e) Deterioro de Activos**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El valor de uso es el valor presente de la estimación de los flujos de

efectivo futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil mientras que el valor de venta es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Cuando hay una indicación de que ya no existe, o ha disminuido la pérdida por desvalorización de sus activos, se registra la reversión de las pérdidas, aumentando el valor en libros del activo a su valor recuperable, sin que este exceda del valor actual en libros sin considerar la pérdida por deterioro del activo aplicada en años anteriores. De existir, la reversión se registra en el resultado del ejercicio en que se genere.

#### **f) Obligaciones Bancarias**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos se reconocen como gasto en el ejercicio en el que son incurridos.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

#### **g) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **h) Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de

situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Los activos y 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.

## **i) Impuesto sobre las ganancias**

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

## **j) Patrimonio**

### **i) Capital social**

El capital social autorizado, suscrito y pagado consiste de acciones de US\$ 0.04 valor nominal unitario de cada una.

### **ii) Reservas**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del

capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

### **k) Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

## **5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **a) Riesgo de precios**

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de sus inventarios, los cuales son cubiertos por su respectivo precio de venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

### **b) Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia sólo pueden efectuar transacciones mediante prepagos.

### c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros financieras que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del período 2013 y 2012:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Depósitos en bancos nacionales	978.269	17.280
<b>TOTAL</b>	<b>978.269</b>	<b>17.280</b>

## 7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las inversiones corresponden a lo siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aportes futuro aumento de capital	191.557	127.701
Certificados de depósitos	143.162	-
Acciones	4.992	4.992
<b>TOTAL</b>	<b>339.711</b>	<b>132.693</b>

## 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, un resumen de Deudores comerciales y Otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
GELEFRENT	463.396	30.770
Fecorsa S.A.	299.520	-
Agustín Febres Cordero	-	728.639
VASTENCORP	77.171	73.289
Varios	566.044	-
Cuentas por cobrar relacionadas	-	147.036
<b>TOTAL</b>	<b>1.406.131</b>	<b>979.734</b>

## 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 se presenta a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Retenciones en la Fuente IR Recibidas	24	28
Anticipo de Impuesto a la Renta	13.654	18.974
<b>TOTAL</b>	<b>13.678</b>	<b>19.001</b>

## 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del período 2013 y 2012:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Edificios e Instalaciones	22.632	22.632
Muebles y Enseres	1.467	1.467
Equipos de Computación	750	750
Vehículos	61.978	61.978
<b>TOTAL</b>	<b>86.828</b>	<b>86.828</b>

## 11. CUENTAS POR PAGAR

Se detalla el saldo y rubros registrados al cierre del período 2013 y 2012:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cuentas por Pagar	58.394	86.458
Anticipo de Clientes	972.821	262.200
<b>TOTAL</b>	<b>1.031.215</b>	<b>348.658</b>

## 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de este rubro al cierre de 2013 y 2012 se presenta a continuación:

<b>CONCEPTOS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Retenciones Realizadas	239.751	752
Impuesto a la Renta	-	105.661
<b>TOTAL</b>	<b>239.751</b>	<b>106.413</b>

## 13. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se presenta de la siguiente manera:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>%</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Hampton Commercial Holdings LLC	50%	5.200	5.200
Zulema Saadi de Nebot	50%	5.200	5.200
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>5.200</b>	<b>5.200</b>

## 14. INGRESOS

Al cierre del periodo 2013 se obtuvieron ingresos ordinarios por US\$ 1'825.800 provenientes de la venta de terrenos (US\$ 852.678 en el 2012).

## 15. GASTOS

Los gastos más significativos en el periodo cortado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se dieron en los siguientes rubros:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Sueldos y Beneficios sociales	-	24.597
Servicios prestados	63.180	-
Limpieza y mantenimiento	604.425	-
Comisiones y tramites	77.485	-
Depreciación	13.921	13.687
Mantenimiento y Reparaciones	2.524	417.694
Impuestos y Contribuciones	65.334	10.397
Otros Gastos	6.468	73.274
<b>TOTAL</b>	<b>833.337</b>	<b>539.649</b>

## 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de este informe (octubre de 2014) no se produjeron cambios que en opinión de la administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se haya revelado en los mismos.

---

Ab. Jaime Andrés Holguín Espinel  
Gerente General

---

Eco. Jacinto Pincay Conforme  
Contador