

“ EDIFICIOS S.A. (ESA)”

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

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Estado de Situación Financiera.

Estado de Resultados Integrales.

Estado de Cambio del Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo por Método Directo.

Notas a los Estados Financieros.

**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá., Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@gmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **“EDIFICIOS S.A. (ESA)”**, al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio del patrimonio y de flujo de efectivo por el método directo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **“EDIFICIOS S.A. (ESA)”**, al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**PLANESEC
AUDITORES INDEPENDIENTES**

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá., Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@gmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

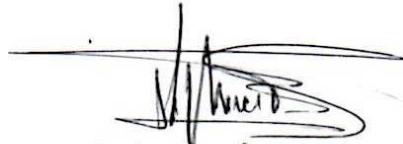
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de Diciembre del 2013 de “**EDIFICIOS S.A. (ESA)**”, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Planesec Gé. Ltda.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Raúl Borbor Torres
Licencia Profesional
FNC. 10.981



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

4 de Abril del 2014

EDIFICIOS S.A. (ESA)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y Bancos	E	15.187,04	4.026,06
Cuentas por cobrar	F	88.373,75	149.571,09
Gastos pagados por Adelantado	G	2.360,00	2.491,86
		<hr/>	<hr/>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		105.920,79	156.089,01
INVERSIONES EN ACCIONES		<hr/>	<hr/>
		4,00	4,00
PROPIEDADES Y EQUIPOS :			
Terrenos		321.833,60	321.833,60
Edificios		1.289.268,95	1.267.605,58
Muebles y Enseres		442,91	442,91
Equipos de Computación		2.682,75	2.682,75
Vehículos		86.169,64	86.169,64
		<hr/>	<hr/>
Menos - depreciación acumulada		1.700.397,85	1.678.734,48
		(525.200,96)	(441.865,75)
		<hr/>	<hr/>
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	H	1.175.196,89	1.236.868,73
TOTAL		1.281.121,68	1.392.961,74

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	I	29.047,16	168.198,81
Pasivos acumulados	J	2.029,42	1.819,34
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		31.076,58	170.018,15
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	K	1.167.246,84	1.051.400,18
TOTAL PASIVO		1.198.323,42	1.221.418,33
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	M	1.200,00	1.200,00
Reserva de Capital	N	8.882,19	8.882,19
Resultados acumulados aplicación primera vez de NIIF		127.321,32	171.996,69
Utilidades apropiadas		34.139,90	34.139,90
Déficit acumulado	Ñ	(88.745,15)	(44.675,37)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		82.798,26	171.543,41
TOTAL		1.281.121,68	1.392.961,74

Eco. Dorila García Vinces
Representante legal

Ing. Alexandra Ávila
Contadora

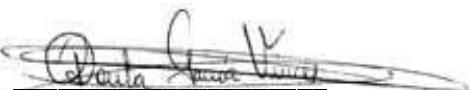
Ver notas a los estados financieros

EDIFICIOS S. A. (ESA)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2013

(Expresado en dólares)

	<u>2013</u>	<u>2013</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	64.986,85	88.597,93
SERVICIOS INMOBILIARIOS	20.000,00	-
Utilidad bruta	84.986,85	88.597,93
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(173.696,39)	(133.238,49)
Pérdida en operaciones	(88.709,54)	(44.640,56)
OTROS INGRESOS (EGRESOS)	(35,61)	(34,81)
Pérdida neta	(88.745,15)	(44.675,37)



Eco. Dorila García Vinces
Representante legal



Ing. Alexandra Ávila
Contadora

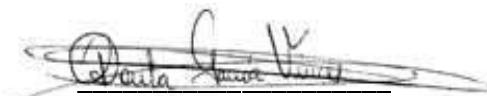
Ver notas a los estados financieros

EDIFICIOS S.A. (ESA)

ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

	Capital Social	Reserva de Capital	Resultados Acumulados por Aplicación primera vez de las NIIF	Utilidades apropiadas			
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	Déficit Acumulado
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1.200,00	8.882,19	171.996,69	1.004,12	33.135,78	34.139,90	(44.675,37)
Transacciones del año:							
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	(44.675,37)	-	-	-	44.675,37
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(88.745,15)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>1.200,00</u>	<u>8.882,19</u>	<u>127.321,32</u>	<u>1.004,12</u>	<u>33.135,78</u>	<u>34.139,90</u>	<u>(88.745,15)</u>



Eco. Dorila García Vinces
Representante legal



Ing. Alexandra Ávila
Contadora

Ver notas a los estados financieros

EDIFICIOS S.A. (ESA)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

	<u>(Expresado en dolares)</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo recibido de clientes	124.684,19	202.252,57
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(91.859,84)	(40.041,33)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>32.824,35</u>	<u>162.211,24</u>
 <u>Flujos de Efectivo por las actividades de inversión</u>		
Compras de propiedades y equipos, neto de bajas y/o ventas	(21.663,37)	(33.841,97)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(21.663,37)</u>	<u>(33.841,97)</u>
 <u>Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Cuentas por pagar a largo plazo	-	(135.517,42)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento	-	(135.517,42)
Aumento y/o Disminución neta del efectivo	11.160.98	(7.148,15)
Más efectivo al inicio del período	4.026.06	11.174,21
Efectivo al final del período	<u>15.187,04</u>	<u>4.026,06</u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO
DEL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

2013

2012

PERDIDA NETA DEL EJERCICIO (88.745,15) (44.675,37)

Más:

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA NETA DEL
EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Amortización	3.191,86	-
Depreciaciones	83.335,71	<u>80.281,90</u>
	86.527,07	80.281,90

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento - (Disminución)

En Cuentas por Cobrar	39.697,34	113.654,64
En pagados anticipados	(3.060,00)	(238,66)
En otros activos	-	(4,00)
En Cuentas por pagar	(1.889,58)	12.961,74
En Pasivos acumulados	<u>294,92</u>	<u>230,99</u>
	<u>34.042,43</u>	<u>126.604,71</u>

**EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN**

32.824,35

162.211,24



Eco. Dorila García Vinces
Representante legal

Ver notas a los estados financieros



Ing. Alexandra Ávila
Contadora

“EDIFICIOS S.A. (ESA)”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La compañía fue constituida en 1974 en Ecuador, y su actividad principal es la adquisición de bienes raíces, su administración y manejo, y en general la ejecución de cualquier acto o contrato permitido por las leyes de la República del Ecuador.

NOTA B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobados por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías.

Declaración de cumplimiento

“EDIFICIOS S.A. (ESA)” aplica las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, para cumplir con lo dispuesto en la resolución de la Superintendencia de Compañías que indica:

Las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales, inferiores a US \$ 4.000.000,oo
- Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5.000.000,oo
- Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Los estados financieros de la compañía “EDIFICIOS S.A. (ESA)” al 31 de diciembre de 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Se establece el año 2012 como periodo de transición; para tal efecto “EDIFICIOS S.A. (ESA)” elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observaciones a la Normas internacionales de información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF- para las PYMES), a partir del año 2013”

1. Base de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, constituyen los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF- PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

1. Efectivo y equivalente de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de bancarrota o de reorganización financiera y el incumplimiento de pago (más de 30 días de vencidos). El monto de la provisión es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente del estimado de flujos de efectivo futuros, que se obtendría de la cuenta, descontados a la tasa de interés efectiva. El valor en libros del activo se reduce por medio de una cuenta de provisión y el monto de la perdida se reconoce con cargo al estado de resultados integral en el rubro de gastos de venta. Cuando una cuenta por cobrar se considere incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas incobrables. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta otros ingresos en el estado de resultados integral.

3. Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en 4 categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. La clasificación depende del propósito para el

cual se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012. La Compañía solo mantiene activos financieros las siguientes categorías que se describen a continuación:

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no clasifican en ninguna de las otras categorías. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la gerencia tenga intención expresa de vender en 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

En el caso de instrumentos patrimoniales clasificados como disponibles para la venta, se considera su disminución significativa o prolongada en el valor razonable del activo por debajo de su costo para determinar si los valores se han desvalorizado. Si existe tal evidencia para los instrumentos disponibles para la venta, la pérdida acumulada, que corresponde a la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro en ese activo financiero previamente reconocida en ganancias y pérdidas, se retira del patrimonio neto y se le reconoce en el estado de ganancias y pérdidas. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas por instrumentos patrimoniales no se revierten a través del estado de ganancias y pérdidas.

Reconocimiento y medición

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción. Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Con posterioridad, los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

4. Propiedades

Las propiedades se presentan al valor razonable resultante que surge de un avalúo practicado por el M.I. Municipio de Guayaquil en el año 2009. Este ajuste fue registrado como un mayor valor de las propiedades con contrapartida en la cuenta “Aplicación por primera vez NIIF- PYMES”. La depreciación se calcula con base al método de línea recta sobre una vida útil restante estimada por la compañía y estudios técnicos.

De acuerdo a los requerimientos de la NIIF- PYMES 1 y la NIC 16, la compañía procedió a reevaluar sus propiedades y equipos, registrando este valor en el balance de apertura, con ajustes retrospectivos a la depreciación acumulada.

Los terrenos no son objeto de depreciación.

Las vidas útiles estimadas de mobiliarios y equipos son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultados integrales.

5. Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. 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.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo 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 ocurridos 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 periodo 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, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultados integrales.

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

6. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

7. Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y el impuesto a la renta diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste a los impuestos a la renta de años anteriores.

8. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

9. Capital social

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio de la composición accionaria.

10. Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sures a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Ingresos por arriendos y servicios

Las ventas se reconocen cuando la compañía ha entregado los hechos generados de sus ingresos al cliente, este ha aceptado la deuda y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

12. Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registre en el periodo más cercano en el que se conoce. La compañía utiliza para la presentación del estado de resultados integral el método de gastos por naturaleza.

13. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

NOTA C.- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio

La compañía no está expuesta al riesgo de precios de sus productos.

Riesgo de crédito

La compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. Tiene políticas establecidas para asegurar que las ventas se hagan a clientes con un adecuado historial de crédito. Las ventas principalmente cobradas en efectivo.

Riesgo de liquidez

La Administración prudente del riesgo de liquidez, mantiene suficiente efectivo y equivalentes así como la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener lo suficiente para atender sus obligaciones.

La Compañía monitorea permanentemente las reservas de liquidez sobre la base del análisis permanente de su capital de trabajo (ratio de liquidez) y de proyecciones de sus flujos de efectivo que toman en consideración principalmente el flujo de las actividades operativas y de inversión.

b) Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La política de la Compañía es la de financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazo, con sus propios recursos operativos. Con este objetivo la Administración mantiene una estructura de capital acorde al total de sus activos permanentes.

c) Estimación del valor razonable

La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros medidos al valor razonable.

Se asume que el valor nominal menos los ajustes de crédito estimados para las cuentas por cobrar y por pagar comerciales se aproximan a sus valores razonables.

NOTA D.- ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados 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.

d) Estimados y criterios contables críticos

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva.

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

NOTA E.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo en caja y bancos consistía en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	US\$ 20,00	20,00
Bancos:		
De Guayaquil S. A.	15.167,04	4.006,06
	US\$ 15.817,04	4.026,06

NOTA F.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes:		
Pycca S.A.	20.320,00	47.408,14
Crédito tributario:		
Impuesto al valor agregado	60.955,74	58.235,42
Retención en la Fuente:		
Año 2008	-	5.949,44
Año 2009	1.499,05	10.134,65
Año 2010	-	740,63
Año 2012	-	5.587,81
Año 2013	5.598,96	-
Otras	US\$ 88.373,75	21.515,00

La ley determina un máximo de tres años atrás para poder compensar créditos tributarios que se hubieran originado por impuesto a la renta retenido en la fuente de años anteriores, así como también los excedentes del impuesto al valor agregado que no fueron compensados oportunamente.

NOTA G.- GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los gastos pagados por adelantado consistían en:

	Saldos al 31 de Diciembre del 2012		Saldos al 31 de Diciembre del 2013
Póliza anterior	1.472,00	-	(1.472,00)
Mapfre Atlas renovación Vencto. Sep-2014	-	2.100,00	(700,00)
Póliza de vehículos	1.019,86	-	(1.019,86)
Mapfre Atlas renovación Vencto. Ago-2014	-	1.440,00	(480,00)
Total US\$	<u>2.491,86</u>	<u>2.100,00</u>	<u>(3.191,86)</u>
			<u>2.360,00</u>

Las pólizas adquiridas ampara los activos de la compañía en su cobertura en un 80%, la compañía no tiene reclamos por siniestros, el tiempo de vigencia de estas pólizas son de un año a partir de su fecha de adquisición.

La amortización por el año 2013 fue de US\$ 3.191,86 que se reconoció como cargo al gasto del periodo en el estado de resultados integrales del ejercicio económico en mención.

NOTA H.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las propiedades y equipos, consistían en:

	Saldos al 31 de Diciembre del 2012	Adiciones	Saldos al 31 de Diciembre del 2013
Terrenos	321.833,60	-	321.833,60
Edificios	1.267.605,58	21.663,37	1.289.268,95
Muebles y enseres	442,91	-	442,91
Equipos de computación	2.682,75	-	2.682,75
Vehículo	86.169,64	-	86.169,64
Menos - Depreciación acumulada	<u>(441.865,75)</u>	<u>(83.335,21)</u>	<u>(525.200,96)</u>
Total propiedades	<u>US\$ 1.236.868,73</u>	<u>(61.671,84)</u>	<u>1.175.196,89</u>

Durante el periodo contable 2013 no hubieron adquisiciones importantes de activos. La depreciación por el año 2013 fue de US\$ 83.335,21 que se reconoció como cargo al gasto del periodo en el estado de resultados integrales del ejercicio económico en mención.

NOTA I.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías relacionadas:		
Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)	-	15.846,66
Bim Bam Bum S.A.	-	100.000,00
Cuentas por pagar accionistas	23.500,00	45.000,00
Impuestos Fiscales:		
Retenciones de IVA	143,19	118,93
Retención fuente del impuesto a la renta	109,50	99,36
Otras	5.294,47	7.133,86
US\$	<u>29.047,16</u>	<u>168.198,81</u>

Los Impuestos Fiscales representan la deuda actual que mantiene la compañía con la administración tributaria a diciembre del 2013 y que es liquidada en el mes de enero del año siguiente.

La Cuenta por pagar a Accionistas es producto de los valores entregados por los accionistas para capital de trabajo de la compañía, lo cual no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

NOTA J.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas de pasivos acumulados consistían en:

	Saldos al 31 de Enero del 2013	Provisiones	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al 31 de Diciembre del 2013
Vacaciones	791,37	825,39	(691,57)	925,19
Décimo Tercer sueldo	95,67	1.838,84	(1.588,18)	346,33
Décimo Cuarto sueldo	730,00	1.015,47	(987,57)	757,90
US\$	<u>1.617,04</u>	<u>3.679,70</u>	<u>(3.267,32)</u>	<u>2.029,42</u>

NOTA K.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionistas	1.051.400,18	1.051.400,18
Predios y Construcciones S.A. (PRECONSA)	12.846,66	-
Inmobiliaria Sibelta S. A.	3.000,00	-
Bim Bam Bum S.A.	100.000,00	-
US\$	1.167.246,84	1.051.400,18

Corresponde a entregas realizadas por los accionistas para el financiamiento del giro del negocio. Esta deuda no devenga ningún tipo de interés a cargo de la compañía, y no tiene fecha específica de vencimiento.

NOTA L.- SITUACIÓN FISCAL

La compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1994 inclusive. Los años 2006 hasta el 2013 se encuentran abiertos a revisión de conformidad con las disposiciones del Código Tributario vigente.

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes en el 2013 y 2012 establecen una tasa de impuesto del 22% y 23% a las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

En el año 2013, La Compañía considero lo expuesto en la circular #12-00009 emitida por el Servicio de Rentas Internas, en el sentido de que la depreciación de activo fijo proveniente de la revalorización es un gasto deducible y por consiguiente el efecto del Impuesto a la Renta Diferido, debe ser corregido, convirtiéndose en Ingresos como Otros Resultados Integrales, que la Compañía lo muestra en el patrimonio.

Anticipo mínimo de impuesto a la renta

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 del 0.2% del patrimonio total, 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto de impuesto a la renta, 0.4% del activo total y el 0.4% de los ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta anterior.

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 en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Otros asuntos

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual, hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

NOTA M.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 el capital suscrito y pagado asciende a US\$ 1.200,00 representado por acciones ordinarias de un valor nominal de US\$ 1,00 cada una. y distribuida entre los siguientes accionistas:

	US\$	%
Nadina Management Corp.	1.188,00	99,00%
Inmobiliaria Sibelta S. A.	12,00	1,00%
	<u>1.200,00</u>	<u>100,00%</u>

NOTA N .- RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con la Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta Reserva de Capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado.

NOTA Ñ.- RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

NOTA P.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013, a la fecha de preparación de estos estados financieros (4 de Abril del 2014) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.