

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía se constituyó el 28 de agosto de 1991, mediante escritura pública ante el Notario Séptimo del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de septiembre del mismo año.

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 comprende 2.000 acciones ordinarias de valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1) cada una.

El objeto de la Compañía son las actividades de compra, venta y administración de bienes inmuebles, el domicilio registrado de la Compañía es Av. Amazonas N36-152 y Av. Naciones Unidas, Edificio Centro Comercial Iñaquito, Quito - Ecuador.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros de la Compañía. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

2.2 Conversión de moneda extranjera

(a) *Moneda funcional y moneda de presentación*

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación.

(b) *Transacciones y saldos*

Las transacciones en moneda extranjera, si existieran, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que

resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como cobertura de flujos de efectivo.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por clientes y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Clientes y otras cuentas por cobrar: Incluye principalmente montos adeudados por clientes. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

(ii) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas: Corresponden a los montos adeudados por entidades relacionadas y accionistas por servicios prestados en el curso normal de los negocios y préstamos entregados a dichas entidades. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 30 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

2.4 Impuesto a la renta corriente

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

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables.

Además, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de

Impuesto a la renta, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

Así también, si el Anticipo de Impuesto a la Renta del ejercicio es mayor al Impuesto a la Renta Causado del ejercicio, el primero se constituye en impuesto a la Renta Corriente.

2.5 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considere valores residuales pues se estima que el valor de realización de su propiedad, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes		Número de años	
Terrenos		-	
Edificios		20	
Muebles y enseres		10	

2.6 Provisiones corrientes

La Compañía registra provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser 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.

2.7 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 que la Compañía pueda otorgar.

2.8 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas explicativas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

4. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Costos de	operación	Gastos de	administración	Total
2013					
Servicios Públicos	-		18,433.82		18,433.82
Mantenimiento y Reparaciones	-		71,648.29		71,648.29
Útiles de oficina	-		423.98		423.98
Honorarios Profesionales	-		40,988.18		40,988.18
Gastos de Viaje	-		1,994.32		1,994.32
Gastos de Gestión	-		308.62		308.62
Seguros y reaseguros	-		17,675.07		17,675.07
Impuestos contribuciones y otros	-		16,671.09		16,671.09
Depreciación de activos fijos	-		40,091.73		40,091.73
Otros	-		75,047.99		75,047.99
Transporte	-		862.20		862.20
IVA que se carga al costo o gasto	-		1,039.83		1,039.83
	-		285,185.12		285,185.12

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	2013	2012
Activo corriente		
Banco Pichincha	1,226.82	
	1,226.82	-

6. SALDOS CON CLIENTES Y DEUDORES VARIOS

Composición de los saldos al 31 de diciembre:

2013	
CLIENTES	
Clientes Locales	22,962.15
	22,962.15
DEUDORES VARIOS	
Novaediciones S.A.	9,497.60
Optony S.A.	125.00
Tony Condado S.A. Contony	1,250.00
Pablo Varea Viteri	2,800.00
TechnoSwiss Cia. Ltda.	492.96
Indoce S.A.	109.43
Mendez Pastrana Mariela Elizabeth	3,000.00
Chilcañan Chicaiza Cristobal	600.00
Heriberto Escanta	2,400.00
Varios	46,821.39
	67,096.38

7. ACTIVOS FIJOS

El movimiento y los saldos de Activos Fijos se presentan a continuación:

Activos fijos	Edificio	Terrenos	Total
Al 1 de enero de 2013			
Costo histórico	401,119,71	6,375,819,21	6,776,938,92
Depreciación acumulada	-25,398,52	-	-25,398,52
Valor en Libros	80,072,49	6,375,819,21	6,455,891,70
Movimientos 2013			
Adiciones	-40,091,73	-	-40,091,73
Depreciación del Año	190,066,72	-	190,066,72
Valor en Libro al 31 de diciembre	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2013			
Costo histórico	401,119,71	6,375,819,21	6,776,938,92
Depreciación acumulada	-65,490,25	-	-65,490,25
Valor en libros	270,139,21	6,375,819,21	6,711,448,67

8. PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS

Composición de los saldos al 31 de diciembre:

2013	
	PROVEEDORES
18,019.63	Proveedores Locales
18,019.63	
	ACREEDORES VARIOS
18,723.93	Dr. Juan Fernando Salazar
6,975.39	Citotusa S.A.
40,000.00	Vinallop Invermentis S.L.
10,000.00	Edimercore S.A.
3,661.45	Varios
79,360.77	

9. CONCILIACIÓN CONTABLE - TRIBUTARIA DEL IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre el año terminado al 31 de diciembre:

Utilidad Contable	54,644,44
Más - Gastos no deducibles	90,572,68
Base imponible	145,217
Tasa impositiva (%)	22%
Impuesto a la renta corriente	31,948
Anticipo Impuesto a la Renta – Impuesto a la renta	41,651,64
corriente	
Más - Anticipo Impuesto a la Renta pendiente de pago	4,255,10
Menos - Retenciones en la Fuente	(5,663,41)
Menos - Crédito tributario de años anteriores	(928,63)
Saldo a Favor	(2,336,94)
Utilidad Neta del Ejercicio	12,992,80

CPA Tatiana Mielles
 Contadora