

A B E M A S. A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado

SALVADOR & ASOCIADOS S.C.

ABEMA S.A

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CONTENIDO

	PAGINA
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio	5
Estado de Flujo de Fondos en Efectivo	6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
ABEMA S.A

Informe sobre los Estados Financieros:

He examinado los estados financieros de **ABEMA S. A.** al 31 de diciembre del 2013 y 2012 que se acompañan y que comprenden: El balance General y los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio, y de Flujo de Efectivo, por los años terminados a esas fechas, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de dichos estados financieros, en concordancia con la Normas Internacionales de Información Financiera – para la Pequeña y Mediana Empresa (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno que es pertinente a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de forma que éstos no contengan errores importantes causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Externo:

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, en base de procedimientos de auditoría, que fueron efectuados de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, las misma que requieren el cumplimiento de requisitos éticos, y la planificación y ejecución de esos procedimientos, para lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de distorsiones importantes.

Una auditoría también comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los saldos y revelaciones contenidas en los estados financieros. Dichos procedimientos dependen del juicio del Auditor, e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros puedan contener distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar la evaluación del riesgo, el Auditor toma en consideración el Control Interno de la Compañía que es relevante para la preparación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. Una auditoría incluye también la evaluación de que los principios de contabilidad observados son apropiados y que las estimaciones contables se ajustan a los principios de equidad y razonabilidad, así como también incluye la evaluación de la presentación general de los estados financieros.


Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada y proporciona una base para expresar mi opinión.

Opinión:

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ABEMA S. A., al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y el flujo de sus fondos en efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con las Norma Internacional de Información Financiera para la Pequeña y Mediana Empresa -- NIIF para PYMES y con Regulaciones Vigentes.

Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **ABEMA S. A.** correspondiente al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2013, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

Quito, Marzo 28 del 2014



C.P.A. José E. Salvador S.
Contador Público Autorizado
Lic. Prof. N° 1411 F.N.C.E.
Reg. Auditor Externo Núm. SC RNAE No.294

ABEMA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Expresado en USA dólares

		Años terminados en		Años terminados en	
		Dic 31 2013	Dic 31 2012	Notas	Dic 31 2013 Dic 31 2012
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES					
Bancos	3.1	120,613.60	285,527.91	3.6	3,109.64 1,940.44
ACTIVOS NO CORRIENTES	3.3			3.4	97.68 190.22
Propiedades de Inversión				3.5	635.85
Terrenos		837,924.78	826,852.44		97.68 826.07
Departamentos		2,238,168.60	2,070,613.36		3,207.32 2,766.51
		3,076,093.38	2,897,465.80		
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES				3.6	1,279,822.26 1,394,952.78
PASIVOS NO CORRIENTES					1,277,029.58 1,397,719.29
Préstamos de accionistas					
TOTAL DE PASIVOS					
CONTINGENCIAS					
PATRIMONIO				3.7	1,919,677.40 1,785,274.42
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		3,196,706.98	3,182,993.71		3,196,706.98 3,182,993.71

Gerente - Rep. Legal

Haina E. de Pacheco

Por ABEMA S.A.

Contador

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por ABEMA S.A.

Hairo E. de Paredes

Gerente - Rep. Legal

Contador

ABEMA S.A.

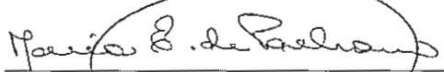
ESTADO DE RESULTADOS


Expresado en USA dólares

	Notas	Años terminados en	
		Dic 31 2013	Dic 31 2012
INGRESOS			
Servicios de arrendamiento	3.8	60,000.00	60,000.00
GASTOS DE ADMINISTRACION			
Impuestos		(19,130.57)	(7,864.05)
Asesoría Legal		(37.86)	(254.45)
Servicios de Auditoría		(1,376.05)	(3,136.00)
Honorarios profesionales		(1,097.60)	(5,107.31)
Otros gastos generales			(4,073.07)
Servicios contables		(7,622.72)	(4,710.22)
Suscripciones y contribuciones		(2,624.55)	
Impuestos fiscales		(16,591.56)	(8,136.59)
Mantenimiento Oficina			(806.40)
Publicidad			(322.00)
Mantenimiento Oficina			
Publicidad			
Suministros de Oficina		(56.00)	
Gastos no deducibles		(266.56)	
Intereses - multas		(87.83)	
		(48,891.30)	(34,410.09)
Subtotal		11,108.70	25,589.91
OTROS INGRESOS ORDINARIOS			
Superavit pór revalor. Prop. De Inversión		178,627.58	85,626.82
RESULTADOS EN OPERACIONES		189,736.28	111,216.73
INGRESOS VARIOS			
Otros ingresos			3,211.93
Impuestos diferidos			1,745.28
			4,957.21
EGRESOS VARIOS			
Pérdida en valoriz. Disonibles p/la Venta			(55,936.75)
Gastos financieros VAN			(7,588.15)
			(63,524.90)
GASTOS FINANCIEROS			
Intereses pagados - particulares		(55,308.60)	(102,490.32)
Gastos bancarios		(24.70)	(91.71)
		(55,333.30)	(102,582.03)
RESULTADOS DEL EJERCICIO		134,402.98	(49,932.99)

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por ABEMA S.A.


Gerente - Rep. Legal


Contador

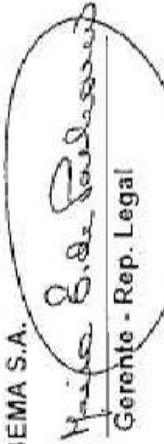
ABEMA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Expresado en USA dólares

Descripción	Capital Social	Reservas del Capital		Resultados acumulados			TOTAL
		Legal	Super.Rev.Prop	Ganancia Ac	Pérdidas Ac.	Res. Impl NIIF	
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2012	5,000.00	2,500.00	1,615,191.23	183,746.23	(83,022.64)	61,859.60	1,785,274.42
Resultados obtenidos en el año 2013				134,402.98			134,402.98
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2013	5,000.00	2,500.00	1,615,191.23	318,149.21	(83,022.64)	61,859.60	1,919,677.40

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por ABEMA S.A.


Gerente - Rep. Legal

Contador

ABEMA S.A.

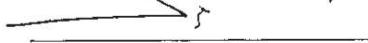
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO
POR EL METODO DIRECTO
Expresado en USA dólares

	Ejercicios terminados en	
	Dic 31 2013	Dic 31 2012
FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO		
PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros pr actividades de operación:}		
Ingresos por Servicios	60,000.00	60,000.00
Otros ingresos varios	178,627.58	53,211.93
	238,627.58	113,211.93
Clases de pagos por actividades de operación:		
Pagos a proveedores por bienes y servicios	(48,450.49)	(34,410.09)
Intereses pagados a Accionistas y varios	(55,333.30)	(100,868.70)
Pérdidas varias		(7,588.15)
	(103,783.79)	(142,866.94)
PERDIDA DEL EJERCICIO	134,843.79	(29,655.01)
Otras pérdidas operativas		
Otros pagos en efectivo		85,626.82
FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO	134,843.79	55,971.81
CONCILIACION ENTRE LA PERDIDA DEL EJERCICIO		
Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
Resultado opeativo del ejercicio	134,402.58	(49,932.99)
Cambios en Activos y pasivos:		
Invent, de inmuebles - disminución	(178,627.58)	74,836.75
Cuentas por pagar - incremento	1,169.20	50,000.00
Impuestos por pagar - disminuc.	(92.54)	(17,600.00)
Impuesto a la Renta - disminuciónm	(635.85)	(1,331.95)
	(178,186.77)	105,904.80
FLUJO NETO DE FONDOS EN EFECTIVO	(43,784.19)	55,971.81
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACT. DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos de accionistas - disminución	(121,130.52)	(78,041.08)
Cuentas por cobrar - Disminución		(85,626.82)
DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO EN EL EJER	(164,914.71)	(107,696.09)
Fondos en efectivo disponibles al iniciar el periodo	285,527.91	393,224.00
Fondos en efectivo netos disponibles al terminar el per.	120,613.20	285,527.91

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por ABEMA S.A.


Gerente - Rep. Legal


El Contador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ABEMA S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

SECCIÓN 1. INFORMACION GENERAL

1.1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Abema fue constituida el 30 de enero de 1992 como Sociedad Anónima. Su actividad exclusivamente se refiere a la tenencia y administración de bienes muebles e inmuebles para uso y/o habitación personal o familiar de los principales accionistas de la compañía, que a su vez sean miembros del directorio o administradores de una institución del sistema financiero privado.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía es: Cordero E12-182 y Valladolid, Quito - Ecuador.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA PYMES

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 24 de febrero de 2014.

SECCIÓN 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Bases de preparación

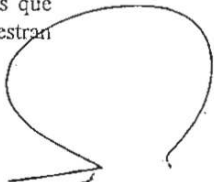
En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2013. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado. Algunas reclasificaciones han sido efectuadas para facilitar la comparación entre un año y otro.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, al costo amortizado en pasivos financieros y cuentas por cobrar y pagar y al valor razonable determinadas propiedades de inversión.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.



Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son presentados de acuerdo con la sección 3 de NIIF para PYMES, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2010). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

2.3. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos reconocidos por la compañía corresponden a la facturación por arriendo de inmuebles a los accionistas de la empresa y por la venta de inmuebles. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

2.4. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.5. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos con accionistas. El gasto interés se registra usando el método del interés efectivo. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

2.6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

2.7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

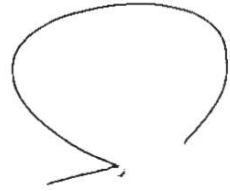
La Compañía reconoce inicialmente sus propiedades de inversión al costo histórico. Para la medición posterior al reconocimiento de las propiedades donde se evidencia un valor de mercado activo sin costo o esfuerzo desproporcionado, la compañía aplica el método del valor razonable en función de información del mercado relativa al inmueble; en este caso no hay cargos adicionales por depreciación o deterioro.

2.8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.



Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Activos financieros al valor razonable contra los resultados

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Préstamos y cuentas por cobrar y pagar

Activos financieros disponibles para la venta

De estas categorías, la Compañía posee préstamos con accionistas que generan intereses. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la Compañía cae dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio.

Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2013. Como se menciona en la nota relativa al impuesto a la renta, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se redujo del 25% al 24% en el 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0.4%
Patrimonio	0.2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores de retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. Impuesto municipales se registran en pérdidas y ganancias.

2.10. ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

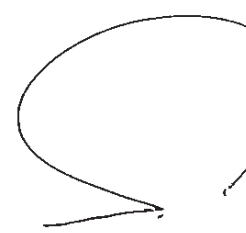
Impuesto a la renta diferido - tasa aplicable

El Código de la Producción, en sus aspectos tributarios, vigente desde 2011, establece una reducción progresiva de tasas de impuesto a la renta del 25% al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013 en adelante. Se ha estimado la aplicación en el tiempo de las diferencias temporarias deducibles e imponibles, según su naturaleza y plazo, para calcular la tasa aplicable esperada.

Valuación de la propiedad de inversión

El valor razonable de la propiedad de inversión se basa en la estimación del perito evaluador al final de cada año.

2.11. PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS



Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Resultados acumulados

Incluye las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del período, reservas legales, reservas facultativas, etc.

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresa NIIF para las PYMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) . Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

SECCIÓN 3. INFORMACION SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el efectivo y equivalente de efectivos consiste en:

	2013	2012
	USD	USD
Caja	-	17
Bancos (1)	120,614	285,511
Saldo al 31 de Diciembre	120,614	285,528

(1) Corresponde a saldos mantenidos en sus cuenta corriente en el Banco Produbanco.

3.2. CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros:

	Nota	2013	2012
		USD	USD
Activos financieros			
Efectivo	3.1	120,614	285,528
Total activos financieros		120,614	285,528
Pasivos financieros			
Cuentas por pagar	3.6	3,110	1,934
Prestamos accionista		1,273,822	1,394,953
Total pasivos financieros		1,276,932	1,396,887

3.3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación el detalle:

	2013	2012
	USD	USD
Terreno San Rafael - 8.230 m2	605,707	600,835
Casa San Rafael - 8.352 m2 de construcción	735,943	639,408
3 Departamentos y 1 Bodega - Torres Triana de 1.522 m2 en total	1,734,443	1,657,223
Total al 31 de diciembre	3,076,093	2,897,466

El movimiento se muestra a continuación:

	2013	2012
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	2,897,466	2,811,839
Incrementos por:		
Valor razonable Terreno (1)	11,072	112,727
Valor razonable Edificios (2)	167,555	(27,100)
Disminuciones por:		
Ventas (3)		
Saldo al 31 de diciembre	3,076,093	2,897,466

(1) Corresponde al incremento de valor del terreno de la propiedad en San Rafael.

(2) Corresponde al cambio neto de los edificios (casa en San Rafael, departamentos y bodega en Torres Triana)

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido considerado del informe efectuado por un perito evaluador, quien consideró las referencias del mercado en la zona.

3.4. OTRAS OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

A continuación el detalle:

	2013	2012
	USD	USD
Retenciones Fuente Impuesto a la Renta	98	190
Impuesto a la Renta por Pagar		636
Saldo al 31 de Diciembre	98	826

3.5. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Situación Tributaria

En el año 2013, la compañía aplica la tarifa del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante.

Están sujetas a posibles revisiones por la autoridades tributarias las declaraciones tributarias de los ejercicios 2010 al 2012.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, en base al resultado contable, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de la siguiente forma:

	2013	2012
	USD	USD
Resultado del Ejercicio bajo NIIF PYME's antes de impuestos	150,995	(41,796)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	(122,254)	77,173
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	28,740	35,376
Con la tasa del 22% (23% en 2012)	28,740	35,376
Impuesto calculado con la tarifa corporativa	6,323	8,137
Anticipo Mínimo determinado	16,592	7,501
Gasto impuesto causado del año	16,592	8,137
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	57.7%	23.0%

Cambios en el Régimen Legal Tributario

Con fecha 14 de enero del 2013, el Ejecutivo emitió el Decreto Ejecutivo No. 1414 mediante el cual promulga el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social.

El 24 de enero de 2013 se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 878, una reforma a la Resolución que regula la presentación de información sobre precios de transferencia con partes relacionadas. El Servicio de Rentas Internas estableció los montos anuales para la presentación del Anexo e Informe de Precios de Transferencia por operaciones efectuadas con partes relacionadas del exterior y locales siendo: US\$ 3 millones para el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y US\$ 6 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

El 4 de febrero de 2013, se publicó el Suplemento del Registro Oficial 885, el Convenio de Doble Tributación entre Uruguay y Ecuador y Suplemento del Registro Oficial 86 del 23 de septiembre de 2013 se publicó la aprobación del "Convenio entre la República del Ecuador y la República de Corea para evitar la doble tributación " y el 6 de Septiembre de 2013 se publicó el Suplemento del Registro Oficial 75 en el que se encuentra el Caso, emitido por la Corte Constitucional del Ecuador, a través del cual dispone la publicación del texto del instrumento internacional Acuerdo entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno de la República de Singapur para evitar la doble tributación y para la prevención de la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y su Protocolo. El 19 de diciembre se publicó el Tercer Suplemento del Registro Oficial 147 en el que se encuentra la Resolución, emitida por la Asamblea Nacional, a través del cual aprueba el Acuerdo entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Gobierno de la República Popular China para evitar la doble imposición.

El día 16 de diciembre de 2013, se publicó el Segundo Suplemento del Registro Oficial 145 , con el Decreto 171 emitido por la Presidencia de la Republica, a través del cual se expidió el Reglamento a la Ley de Discapacidades, en el que entre otras reformas, se dispone los porcentajes para aplicación de beneficios tributarios de exoneración del Impuesto Renta y devolución IVA de acuerdo al grado de discapacidad y más reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Una reforma importante corresponde a la relacionada con la norma de deducción para impuesto a la renta sobre los pagos a personal discapacitado, pues se ratifica lo previsto en la Ley, en el sentido que la rebaja por pago a personal con discapacidad solo procede en la parte que exceda a las contrataciones obligatorias por Ley.

Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2013 no existen diferencias temporarias que determinen la necesidad de calcular activos o pasivos por Impuestos Diferidos.

3.6. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2013	2012
	USD	USD
Préstamos y Cuentas por pagar (1)	1,276,904	1,396,887
Arrendos (2)	60,000	60,000
Total	1,336,904	1,456,887

(1) El préstamo y la cuenta por pagar es al Sr. Abelardo Pachano, accionista de la empresa. El préstamo devenga una tasa de interes del 5% (8% en 2012) con fecha de vencimiento 31 de diciembre 2014.

(2) La compañía arrienda al accionista Sr. Abelardo Pachano, los departamentos y bodegas ubicadas en Torres Triana. El valor mensual de arriendo es de USD 5.000 y plazo de duración es hasta el año 2016.

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

La compañía no realizó Operaciones de Compras con Partes Relacionadas en los años 2013 y 2012.

3.7. CAPITAL EN ACCIONES

El capital suscrito es de USD 5.000,00 al 31 de diciembre de 2013 y 2012 comprenden 5.000 acciones de un valor nominal de USD 1,00 cada una, distribuidas de la manera que se muestra a continuación:

Accionistas	Acciones
Pachano Bertero Abelardo Antonio	2,000
Estupiñan Saltos Maria Eugenia	2,000
Pachano Estupiñan Maria Cristina	250
Pachano Estupiñan Luis Abelardo	250
Pachano Estupiñan Maria Veronica	250
Pachano Estupiñan Carlos Andres	250
Total	5,000

3.8. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	2013	2012
	USD	USD
Ingresos por arrendamiento	60,000	60,000

3.9. OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio economico 2013 y 2012 la compañía a generado ingresos adicionales que no se obtienen de las actividades ordinarias. A continuación se muestra el detalle

	2013	2012
	USD	USD
Ingreso Valor Razonable Propiedad de Inversion	178,628	85,627
Ingreso Impuesto Diferido		1,745
Total	178,628	87,372

3.10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición de la partida es la siguiente:

	2013	2012
	USD	USD
Gastos de administración		
Honorarios	1,098	5,107
Impuestos contribuciones y otros	21,755	11,804
Otros gastos	9,472	65,391
Saldo al 31 de Diciembre	32,324	82,302

3.11. GASTOS FINANCIEROS

La composición de la partida es la siguiente:

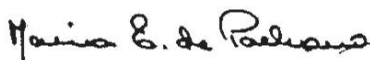
	2013	2012
	USD	USD
Intereses préstamos	55,309	102,490
Otros gastos financieros		7,588
Saldo al 31 de Diciembre	55,309	110,078

3.12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

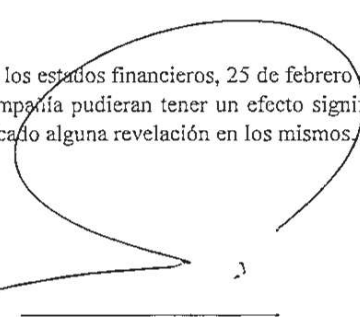
Estos estados financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 24 de febrero de 2014.

3.13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros, 25 de febrero de 2014, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



Maria Eugenia Estupiñan
Gerente General



Hernán Sánchez
Contador General