

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

**Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
al 31 de diciembre de 2013**

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1-2
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	3-4
Estado de Resultados y otro resultado integral.....	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de efectivo.....	7-8
Notas a los Estados Financieros.....	9-21



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de:
INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, que comprenden a los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados 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 evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2013, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Asunto de énfasis

5. El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 se emite por separado.
6. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 que se incluyen con fines comparativos fueron auditados por otros auditores los mismos que expresaron una opinión sin Salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados financieros, opinión emitida el 22 de mayo del 2013.

Auditory & Accounts S.A.
SC-RNAE-677
marzo 31, 2014


Roberto Cárdenas P.
Registro 35103

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas
al 31 de diciembre del 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	31 de Diciembre	
		2013	2012
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	164,268	15,169
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	19,961	11,113
Inventarios	6	17,433	16,070
Activos por impuestos corrientes	7	370	-
Otros Activos	8	744	814
Total activos corrientes		<u>202,776</u>	<u>43,166</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	9	4,418,916	4,559,049
Otras cuentas por cobrar	5	931,775	931,775
Total activos no corrientes		<u>5,350,691</u>	<u>5,490,824</u>
Total activos		<u>5,553,467</u>	<u>5,533,990</u>

		31 de Diciembre	
	Notas	2013	2012
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	86,315	104,100
Pasivos por impuestos corrientes	7	28,292	23,388
Obligaciones acumuladas	11	40,161	49,117
Total pasivos corrientes		<u>154,768</u>	<u>176,605</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones por beneficios definidos	13	214,043	203,259
Total pasivos No corrientes		<u>214,043</u>	<u>203,259</u>
Total Pasivos		<u>368,811</u>	<u>379,864</u>
Patrimonio :			
Capital Social	14	579,000	579,000
Reserva Legal		175,013	175,013
Otras reservas		1,370,106	1,266,471
Resultados acumulados		3,060,537	3,133,642
Total Patrimonio		<u>5,184,656</u>	<u>5,154,126</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,553,467</u>	<u>5,533,990</u>



 Sr. Francisco Mang Ging Cruz
 Gerente General



 Ing. Mónica Romero Cruz
 Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estados de Resultado Integral
Por los años terminado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2013	2012
Ingresos ordinarios	15	1,424,386	1,227,309
Costo de ventas	16	258,129	291,399
Utilidad bruta		<u>1,166,257</u>	<u>935,910</u>
Gastos de administración y ventas	16	1,104,733	919,666
Utilidad (pérdida) operativa		<u>61,524</u>	<u>16,244</u>
Otros Ingresos / (Egresos) no operacionales	17	21,180	9,198
Utilidad (pérdida) antes de participacion de trabajadores e impuesto a la renta		<u>82,704</u>	<u>25,442</u>
Participación de trabajadores	11	12,406	3,816
Impuesto a la renta	7.2	39,768	23,112
Resultado integral neto		<u>30,530</u>	<u>-1,486</u>



Sr. Francisco Mang Ging Cruz
 Gerente General



Ing. Mónica Romero Cruz
 Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013
con cifras comparativas del año 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	RESULTADOS ACUMULADOS			Total
				Otras Reservas	Adopción primera vez NIF	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2012	579,000	82,392	85,893	1,370,106	-	465,114	2,582,505
Ajustes por adopción NIFF	-	-	-	-	2,676,742	-	2,676,742
Apropiación de reservas	-	6,728	-	-	-	(6,728)	-
Ajustes contables	-	-	-	(103,635)	-	-	(103,635)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(1,486)	(1,486)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	579,000	89,120	85,893	1,266,471	2,676,742	456,900	5,154,126
Ajustes contables	-	-	-	103,635	-	(103,635)	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	30,530	30,530
Saldos al 31 de diciembre del 2013	579,000	89,120	85,893	1,370,106	2,676,742	383,795	5,184,656



Sr. Francisco Mang Ging Cruz
Gerente General



Ing. Mónica Romero Cruz
Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013
con cifras comparativas del año 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		1,423,217	1,227,309
Pagado a empleados		719,650	705,709
Pagado a proveedores		506,161	356,738
Efectivo generado por las operaciones		197,406	164,862
Impuesto a la renta pagado		(39,768)	(23,112)
Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:		157,638	141,750
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:			
Compras de propiedades y equipos		(8,539)	-147,493
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión		(8,539)	-147,493
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación			
Pagos de préstamos a largo plazo		-	-
Recibido de préstamos a corto plazo		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación		-	-
Aumento (disminución) neto en caja y bancos			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		149,099	(5,743)
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	15,169	20,912



Sr. Francisco Mang Ging Cruz
 Gerente General



Ing. Mónica Romero Cruz
 Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Flujos de Efectivo (continuación)
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013
con cifras comparativas del año 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2013	2012
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo			
proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) neta		30,530	-1,486
Ajuste para conciliar la utilidad con el flujo neto de efectivo			
proveniente de (usado por) actividades de operación:			
Depreciaciones y amortizaciones	15	148,673	0
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	6.2	39,768	21,967
Ajuste por gasto por participación trabajadores	9	12,406	0
Beneficios empleados a largo plazo definidos		10,784	23,500
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		-9,151	63,744
(Aumento) disminución inventarios		-1,363	7,509
(Aumento) disminución en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		-97,948	23,299
Aumento (disminución) en obligaciones acumuladas		23,939	3,217
Flujo neto efectivo proveniente de actividades de operaciones		157,638	141,750



Sr. Francisco Mang Ging Cruz
 Gerente General



Ing. Mónica Romero Cruz
 Contadora General

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América US\$)

1. Información General

La actividad principal de la compañía es el servicio de hospedaje en Hoteles y su actividad secundaria es la venta de comidas y bebidas en cafetería.

La compañía es una sociedad anónima constituida en la provincia del Guayas, el 16 de Agosto de 1968 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de Septiembre de 1968.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil parroquia Pascuales, edificio MOTEL LOS PINOS carretero VIA A DAULE, kilómetro 14.5 junto a la fábrica AMBEV ECUADOR.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre	Índice de Inflación Anual
2013	2.70%
2012	4.16%
2011	5.41%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), sobre la base del costo histórico.

2.2. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos financieros líquidos, el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales menores a 90 días.

2.3. Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Préstamos y cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

2.3.1 Préstamos y cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.3.2. Otros pasivos financieros

Representan préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

2.3.2.1. Préstamos

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

2.3.2.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

2.3.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.5 Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.4 Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. Los inventarios no incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual debe ser determinada en función de un análisis de la posibilidad real de ventas y/o consumo. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los gastos necesarios para la venta.

2.5 Propiedad, Planta y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de Propiedad, Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, la Propiedad, Planta y Equipo están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse, a excepción de los bienes inmuebles que están registrados al valor razonable determinado por el avalúo municipal que a criterio de la Administración no difiere del resultado de un informe elaborado por un perito independiente.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de Propiedad, Planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Edificios	50
Muebles y enseres	10

Maquinaria y equipos	10
Equipos de computación y Software	3

2.5.4 Retiro o venta de Propiedad, Planta y Equipo

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.6 Deterioro del valor de los Activos Tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o una unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable, menos el costo de ventas, y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.7 Impuestos.

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

2.7.1 Impuestos corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gastos, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconozca fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.8 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden 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.

2.8.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la

transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.8.2 Prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad el grado de terminación de la transacción al final del período sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumple todas las condiciones siguientes:

- a) El importe de los ingresos pueden medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de terminación de la transacción, al final del período sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad.
- d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos por completarla, pueden medirse con fiabilidad.

Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, una entidad reconocerá los ingresos solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

2.9 Costos y Gastos

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 período más cercano en el que se conocen.

2.10 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en las cuentas de resultados.

2.11 Normas nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en vigencia :

Normas o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y 7	Fecha efectiva NIIF 9 y revelaciones de transición	1 de enero del 2015
Enmiendas a las NIIF 10 y 12 y NIC 27	Entidades de inversión	1 de enero del 2014
Enmienda a la NIC 32	Presentación – compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
Enmiendas a las NIIF 2,3,8 y 13, NIC 16,24 y 38	Mejoras anuales	1 de julio del 2014
Enmiendas a las NIIF 1,3, 13, NIC 40	Mejoras anuales	1 de julio del 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de enero del 2014

La compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas normas e interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el periodo en que se apliquen por primera vez.

3 Estimación y Juicios Contables Críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

3.1 Vida Útil de Propiedad, Planta y Equipo

Como se describe en la Nota 2.5.3 La compañía revisa la vida útil estimada de Propiedad, Planta y equipo al final de cada año.

3.2 Beneficios a Empleados

Como se describe en la Nota 13, Las hipótesis usadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y bonificación por desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales realizados por un actuario independiente.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Efectivo	156.683	14.979
Fondos de efectivo	190	190
Bancos	7.395	0
Total	164.268	15.169

5 Cuentas por cobrar Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cientes no relacionadas locales	2.996	1.827
Subtotal	2.996	1.827
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar relacionadas locales	931.775	933.981
Funcionarios y empleados	1.998	2.598

Otras	14.967	4.482
Subtotal	948.740	941.061
Total	951.736	942.888

Clasificación:

Corriente	19.961	11.113
No corriente	931.775	931.775

6 Inventarios.

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Suministros y materiales	17.433	16.070
Total	17.433	16.070

7. Impuestos

7.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Activos por impuesto corriente:		
Impuesto al valor agregado	0	0
Retenciones en la fuente	370	0
Total Activos por impuesto corriente	370	0
Pasivos por impuesto corriente:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar	26.300	21.005
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	848	484
Retenciones en la fuente iva por pagar	1.144	1.860
Impuesto a la renta por pagar	0	39
Total Pasivo por impuesto corriente	28.292	23.388

7.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	2013	2012
Utilidad(perdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	70.298	21.626
Gastos no deducibles	29.552	22.918
Deducción empleados con discapacidad	0	(23.178)
Utilidad gravable:	99.850	21.366

Impuesto a la renta causado	21.967	4.914
Anticipo calculado	39.768	23.112
Impuesto a la renta reconocido en resultados	39.768	23.112

La provisión para el impuesto a la renta corriente 2013 está constituida a la tasa del 22% y 23% en el 2012.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

Las declaraciones de impuestos a la renta desde el 2010 hasta el 2013 no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

8 Otros activos

Los otros activos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Seguros pagados por anticipado	744	814
Total	744	814

Clasificación:

	2013	2012
Corriente	744	814
No corriente	0	0

9 Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y equipo consistían de lo siguiente:

	31 DE DICIEMBRE	
	2013	2012
Costo	4.853.724	4.845.185
(-) Depreciación acumulada y deterioro	434.808	286.136
Total	4.418.916	4.559.049
Clasificación:		
Terrenos	748.077	748.077
Obras en proceso	215.851	207.312
Edificios	3.651.936	3.651.936
Maquinaria y equipo	177.131	177.131
Otros activos fijos	60.730	60.730
Total costo propiedad planta y equipo	4.853.724	4.845.185

Los movimientos de la propiedad, planta y equipo fueron:

	Saldos al 01-ene-13	AÑO 2013				Saldos al 31-dic-13
		Adiciones	Reval.	Reclasif.	Bajas	
ACTIVOS FIJOS (COSTO)						
Terrenos	748.077	-	-	-	-	748.077
Obras en proceso	207.312	8.539	-	-	-	215.851
Edificios	3.651.936	-	-	-	-	3.651.936
Maquinarias y equipos	177.131	-	-	-	-	177.131
Otros activos fijos	60.730	-	-	-	-	60.730
TOTAL COSTO ACTIVO FIJO	4.845.185	8.539	-	-	-	4.853.724
DEP. CUMUL. ACTIVOS FIJOS	01-ene-13	Adiciones	Reval.	Reclasif.	Bajas	31-dic-13
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Obras en proceso	-	-	-	-	-	-
Edificios	162.342	127.818	-	-	-	290.160
Maquinarias y equipos	66.206	17.713	-	-	-	83.919
Otros activos fijos	57.588	3.141	-	-	-	60.730
TOTAL DEP. ACUM. ACT. FIJOS	286.136	148.673	-	-	-	434.808
VALOR NETO ACTIVOS FIJOS	4.559.049	-	-	-	-	4.418.916

10. Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores no relacionados locales	33.607	78.334
Subtotal	33.607	78.334
Otras cuentas por pagar		
Cuentas por pagar relacionadas locales	13.000	13.000
Otras	39.708	12.766
Subtotal	52.708	25.766
Total	86.315	104.100
Clasificación:		
Corrientes	86.315	104.100
No corrientes	0	0

11 Obligaciones acumuladas

Las obligaciones acumuladas consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Beneficios sociales	27.755	45.301
Participación de trabajadores	12.406	3.816
Total	40.161	49.117

12 Precios de Transferencia

Con fecha 16 de enero del 2013, se modificó la Resolución N°. NAC-DGER2008-464, y se estableció que los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del periodo fiscal por un valor acumulado de \$3,000,000 deben presentar el anexo de Precios de Transferencias, y si el monto acumulado supera los \$6,000,000 debe presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de marzo del 2014, fecha del informe del Auditor Externo, la Compañía está en proceso de análisis de la incidencia de las referidas normas sobre los precios de transferencia utilizados en tales operaciones. La fecha de presentación del Anexo de Operaciones con partes Relacionadas y el Informe Integral de Precios de Transferencia a las autoridades tributarias es junio del 2014. La Administración de la compañía considera que los análisis preliminares permiten concluir que no se requieren provisiones adicionales de impuesto a la renta por la aplicación de dichas normas al 31 de diciembre del 2013.

13 Obligación por beneficios definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Jubilación patronal	164.752	146.621
Bonificación por desahucio	49.291	56.638
Total	214.043	203.259

13.1. Jubilación Patronal

De acuerdo con el código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicios de la jubilación que les corresponde a su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Saldo al principio del año	146.621	129.434
Costo de los servicios del periodo corriente	17.336	12.967
Costo por intereses	9.682	9.037
Pérdidas (Ganancias) actuariales	1.864	5.656
Beneficios pagados	(1.406)	(1.577)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(9.345)	(8.896)
Saldo al fin del año	164.752	146.621

13.2. Bonificación por Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Saldo al principio del año	56.638	50.326
Costo de los servicios del periodo corriente	4.739	7.724
Costo por intereses	3.972	3.307
Pérdidas (Ganancias) actuariales	(14.394)	(686)
Beneficios pagados	(1.664)	(2.232)
Estimación Gasto no deducible de ejercicios ant.	0	(1.801)
Saldo al fin del año	49.291	56.638

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 y al 1 de enero del 2012 por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por conceptos de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios. En la determinación de la tasa de descuento se consideran las tasas de interés promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

14 Patrimonio

14.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social consiste en 579.000 (579.000 al 31 de diciembre del 2012) acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Número de acciones	Capital en valores US\$ (US Dólares)
Saldo al 1 de enero del 2012	579.000	579.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2012	579.000	579.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2013	579.000	579.000

15 Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	1.231.506	1.051.454
Ingresos provenientes de la venta de bienes	192.880	175.855
Total	1.424.386	1.227.309

16 Costo y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados, en los estados de resultados fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Costo de ventas	258.129	291.399
Gastos de administración y ventas	1.104.733	919.666
Total	1.362.862	1.211.065

17 Las otras ganancias (Egresos) fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Otros ingresos	26.366	14.183
Comisiones bancarias	(5.186)	(4.985)
Total	21.180	9.198

18 Gastos de depreciación

El detalle de gastos de depreciación fue como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Depreciación de activos fijos	148.673	0

19 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas.

19.1 Transacciones Comerciales.

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	<u>Relación</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR:</u>		<u>(US Dólares)</u>	
CITRAVEL	Administración	7.000	7.000
INGARMASA S.A.	Administración	6.000	6.000
		<u>13.000</u>	<u>13.000</u>

	<u>Relación</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES:</u>		<u>(US Dólares)</u>	
PRESTAMOS ACCIONISTAS	Accionistas de la compañía	931.775	931.775

19.2. Compensación del personal Clave de la Gerencia

	<u>2013</u>
Beneficios a corto plazo	<u>72.352</u>
Beneficios post-empleo	<u>8.716</u>
	<u>81.068</u>

20 Hechos Ocurrida Después del Periodo sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (22 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

21 Aprobación de los Estados Financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos el 22 de marzo del 2014 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.