

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 19

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.:

Introducción:

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujo del efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros de **INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, e incluidos en este informe y preparados según Normas Internacionales de Información Financiera, fueron auditados por otros auditores (persona jurídica), cuyo informe emitido con fecha abril 12 de 2013, contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente en la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el objetivo de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.
Página 2

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 CUMBREWELL S.A.** al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis:

5. La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha abril 9 de 2014 y se estima que los mismos sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final.



MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Abril 9 de 2014
Quito - Ecuador



CPA Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	12,469	1,765
4	Activos financieros	180,914	69,900
5	Activo por impuesto corriente	<u>4,167</u>	<u>4,004</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>197,550</u>	<u>75,669</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedades planta y equipo neto	3,647,879	3,734,479
7	Inversiones en asociadas	<u>51,050</u>	<u>51,050</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>3,896,479</u>	<u>3,861,198</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	1,900,756	1,872,610
9	Otras obligaciones corrientes	<u>1,799</u>	<u>1,986</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1,902,556</u>	<u>1,874,596</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>1,902,556</u>	<u>1,874,596</u>
10	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
	Capital social	80,000	80,000
	Reservas	14,944	205,857
	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	0	1,707,517
	Resultados acumulados	<u>1,898,980</u>	<u>(6,772)</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,993,924</u>	<u>1,986,602</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>3,896,479</u>	<u>3,861,198</u>
11	CUENTAS DE ORDEN	<u>660,000</u>	<u>660,000</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
12	Arriendos	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	TOTAL INGRESOS	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
13	<u>(-) GASTOS OPERACIONALES</u>		
	Gastos administrativos	<u>115,440</u>	<u>122,782</u>
	TOTAL	<u>115,440</u>	<u>122,782</u>
	UTILIDAD OPERACIONAL	<u>34,560</u>	<u>27,218</u>
2	<u>OTROS GASTOS</u>		
	(+) Otros ingresos	210	0
	(-) Gastos financieros	8	34
	(-) Otros gastos	<u>7,347</u>	<u>14,120</u>
	TOTAL	<u>7,145</u>	<u>14,154</u>
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	27,415	13,064
14	Menos: 22% - 23% IMPUESTO A LA RENTA	<u>(20,093)</u>	<u>(21,252)</u>
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	<u>7,322</u>	<u>(8,188)</u>
15	UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN	<u>0,004</u>	<u>(0,004)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresados en Dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>legal</u>	<u>Reservas facultativa</u>	<u>de capital</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	80,000	2,080	12,864	190,913	848,339	1,416	1,135,612
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	(8,188)	(8,188)
Revalorización de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	859,178	0	859,178
Saldos al 31 de diciembre del 2012	80,000	2,080	12,864	190,913	1,707,517	(6,772)	1,986,602
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	7,322	7,322
Apropiaciones	0	0	0	(190,913)	(1,707,517)	1,898,430	0
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>80,000</u>	<u>2,080</u>	<u>12,864</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,898,980</u>	<u>1,993,924</u>
Ver notas a los estados financieros							

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de ventas de bienes y prestación de servicios	38,986	2,426,406
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(28,282)	(94,005)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>10,704</u>	<u>2,332,401</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades planta y equipo	<u>0</u>	(2,342,599)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>0</u>	(2,342,599)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	10,704	(10,198)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>1,765</u>	<u>11,963</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u><u>12,469</u></u>	<u><u>1,765</u></u>
<u>Ver notas a los estados financieros</u>		

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACIÓN
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	7,322	(8,188)
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		
Gasto de depreciación	86,600	86,600
Impuesto a la renta	20,093	21,252
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(111,014)	(66,194)
Servicios y otros pagados por anticipado	0	2,342,600
Activos por impuestos corrientes	(163)	16,266
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	28,146	(28,715)
Otras obligaciones corrientes	(20,280)	(31,220)
Total ajustes, aumentos y disminuciones	<u>3,382</u>	<u>2,340,589</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>10,704</u>	<u>2,332,401</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA, Y ENTORNO ECONÓMICO

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A. - Fue constituida en Quito - Ecuador mediante escritura de escisión de la Compañía Metrocar S.A. el 1 de julio de 1994.

Su actividad principal es: la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la Provincia de Pichincha y desarrolla sus actividades administrativas en las calles Av. 10 de Agosto N31-162 y Av. Mariana de Jesús en la ciudad de Quito. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 1791275934001.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Base de preparación - Los estados financieros adjuntos están preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF'S respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicó las NIIF a partir de 1 de enero de 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

El 23 de diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 de 2011 (*Destino de 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 Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos*), Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 de 2011 (*Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de la*

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 de 2011 (Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles).

Declaración explícita y sin reservas.- La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha abril 9 de 2014 y se estima que los mismos sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final.

Un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013, es mencionado a continuación:

Moneda funcional y moneda de presentación.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Comprende los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio o venta de bienes y cuando se efectúa la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los servicios o bienes, nota 4.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), que son utilizados para el proceso productivo y administrativo de la Compañía, nota 8.
- **Accionistas.**- Esta representado por aportes realizados por una sociedad de nacionalidad ecuatoriana, las cuales se encuentran divididas en 2,000,000 de acciones y su valor nominal es de US\$. 0,04 cada una, nota 10.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía **INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**, tales como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado inmobiliario.

Financieros.- La Compañía no enfrenta riesgos crediticios debido a que la cartera está compuesta por créditos de hasta 30 días. No asume riesgos de fluctuaciones en los tipos de cambios debido a que todas las operaciones de compra y venta se realizan en dólares moneda adoptada por la República del Ecuador.

Generales de negocio.- La Compañía mantiene pólizas que cubren daños de sus activos.

Activo por impuesto corriente.- Representa crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes entregados por los clientes en la facturación de arriendos. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores.

Propiedades, planta y equipos.- Están registrados al costo de adquisición, excepto aquellas partidas que están registrados al valor del predio calculado durante el 2012, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, algunas partidas de propiedades, maquinarias y equipos, pueden sufrir importantes y volátiles movimientos en su valor justo, necesitando entonces una reevaluación anual, caso contrario, en su lugar puede ser suficiente la reevaluación cada tres o cinco años. Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos no considerados en el revaluó del año 2012, son depreciados aplicando el método de línea recta, considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasa</u>
Edificios	5%

La NIC No. 16 establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo se utilice. En caso que el importe de la reserva sea transferida deberá ser igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado y la determinada según su costo original. La transferencia desde la cuenta de reserva por valuación a la cuenta de utilidades retenidas no afecta los resultados del periodo.

Inversiones en asociadas.- Se contabilizan al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. No obstante, las inversiones para las que existe un precio de cotización publicado se contabilizan al valor razonable y los cambios en el valor razonables reconocen en el resultado del periodo en el que tienen lugar.

Otras obligaciones corrientes.- Están reconocidos mediante el método del devengo y se originan cuando la Compañía mantiene una obligación producto de eventos pasados.

Provisiones.- Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo.- Se origina por el ajuste considerando el valor del predio calculado durante el 2012 por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; el saldo acreedor de la reserva por valuación podrá compensarse con las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y el excedente puede ser capitalizado.

Reserva de capital, por donaciones, por valuación; y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF.- De acuerdo con Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, emitida por la Superintendencia de Compañías, en octubre 28 de 2011, dispone que el saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, por donaciones, por valuación, y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF, y que fueron transferidas a la cuenta de resultados acumulados, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingresos.- En relación a la venta de servicios, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes y servicios.

Reconocimiento de los gastos.- Los gastos se registran en los períodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Utilidad por acción básica.- La utilidad por acción básica ha sido calculada con base al promedio ponderado de las acciones comunes emitidas a la fecha del estado de situación financiera, nota 15.

Provisión para impuesto a la renta.- La provisión para impuesto a la renta 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 método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2013 y 2012, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 22% y 23%, respectivamente, nota 14. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la

2. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Estado de flujo de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representan saldos en bancos locales por US\$. 12,469 y US\$. 1,765 respectivamente, que están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas	178,524	63,804
Otras cuentas por cobrar	<u>2,390</u>	<u>6,096</u>
Total	<u><u>180,914</u></u>	<u><u>69,900</u></u>

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponden a cuentas por cobrar a Aekia S.A. en concepto de arriendo del cuarto piso y parqueaderos del Edificio Metrocar, desde el mes de junio 2012 a diciembre 2013.

Otras cuentas por cobrar.- Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponden a valores pendientes de cobro a Seguros Unidos en concepto de arriendo del tercer piso del edificio Metrocar correspondientes al mes de diciembre.

5. **ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Crédito tributario Impuesto a la Renta	2,954	2,954
Crédito tributario del IVA	<u>1,213</u>	<u>1,050</u>
Total	<u><u>4,167</u></u>	<u><u>4,004</u></u>

5. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE (Continuación)

Impuestos.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan crédito tributario generado por las retenciones en la fuente impuesto a la renta y del IVA originado por las adquisiciones de bienes y servicios. De acuerdo a disposiciones tributarias, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o mediante compensación directamente con el impuesto a la renta. El contribuyente puede solicitar el reintegro de las mismas a través de trámite de pago en exceso.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Terreno	2,760,218	2,760,218
Edificios	<u>1,732,009</u>	<u>1,732,009</u>
Subtotal	4,492,227	4,492,227
Menos: Depreciación acumulada	(<u>844,348</u>)	(<u>757,748</u>)
Total	<u>3,647,879</u>	<u>3,734,479</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los movimientos de las propiedades, planta y equipo, neto fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	3,734,479	619,301
Adiciones (1)	0	2,342,600
Revalorización de propiedades, planta y equipo	<u>0</u>	<u>859,178</u>
Subtotal	3,734,479	3,821,079
Cargo anual de depreciación	(<u>86,600</u>)	(<u>86,600</u>)
Saldo final	<u>3,647,879</u>	<u>3,734,479</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2012, mediante Escritura de Promesa de Compraventa la Compañía adquirió 1 lote de terreno, ubicado en la parroquia Cotocollao del Distrito Metropolitano del Cantón Quito. El valor pagado por la compra de este bien inmueble es de US\$. 2,342,600.

7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representa inversiones en las acciones de la Compañía Comercializadora Colombiana de Vehículos S.A., por US\$. 51,050.

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas	1,898,156	1,870,000
Proveedores locales	1,200	1,210
Otras cuentas por pagar	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>
Total	<u>1,900,756</u>	<u>1,872,610</u>

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representan principalmente cuentas por pagar a Aekía S.A. por US\$. 1,870,000, para la compra de un terreno en la ciudad de Quito, sobre el cual no se devengan intereses ni existe una fecha establecida de pago.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Impuestos por pagar:		
- Impuestos por retenciones de IVA y en la fuente	299	1,071
- IVA en ventas	<u>1,500</u>	<u>915</u>
Total	<u>1,799</u>	<u>1,986</u>

10. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está representado por 2.000.000 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0,04 cada una que totalizan US\$. 80,000. El capital social de la Compañía está integrado por un único dueño que posee el 100% de las acciones la Compañía Aekia S.A.

Con base en la Resolución NAC-DGERCGC11-00393, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 17 de octubre del 2011, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, deben obligatoriamente, informar ante el SRI, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios. La Compañía procedió a cumplir con este requerimiento, con fecha marzo 13 de 2014.

Resultados Acumulados.- Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Reserva de capital	190,913	0
Reserva por superávit	1,707,517	0
Resultados años anteriores	(6,772)	1,416
Resultado del ejercicio	<u>7,322</u>	<u>(8,188)</u>
Total	<u>1,898,980</u>	<u>6,772</u>

10. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)

Reserva por Superávit de propiedad, planta y equipo.- Al 31 de diciembre de 2013 corresponde al ajuste efectuado al Edificio Metrocar y al terreno ubicado en Quito en la Av. 10 de Agosto y Mariana de Jesús.

El terreno y edificio han sido ajustados en US\$. 403,199 y US\$. 455,979 respectivamente, tomando en consideración el valor del impuesto predial del año 2012 calculado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La Junta General de Accionistas mediante acta del 15 de abril de 2013, decidió ajustar los saldos de terrenos basados en el pago del impuesto predial antes mencionado.

11. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representa garantía constituida con hipoteca abierta sobre el bien inmueble, de los pisos 3 y 4 del edificio Metrocar; a favor del Banco Bolivariano.

12. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a facturación por arrendamiento de oficinas a las Compañías: Aekia S.A. y Seguros Unidos S.A. por US\$. 120,000 y US\$. 30,000 respectivamente.

13. GASTOS OPERACIONALES

Durante los años 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Honorarios	1,815	6,307
Depreciación	86,600	86,600
Impuestos y contribuciones	25,001	21,154
Otros	<u>2,024</u>	<u>8,721</u>
Comisiones	<u>115,440</u>	<u>122,782</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado en esos ejercicios:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Utilidad contable	27,415	13,064
Más:		
Gastos no deducibles	<u>7,347</u>	<u>79,336</u>
BASE IMPONIBLE – Pasan:	<u>34,762</u>	<u>92,400</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES
(Continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
BASE IMPONIBLE -- Viene:	34,762	92,400
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22% y 23%	7,648	21,252

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía liquidó el impuesto a la renta causado utilizando los siguientes créditos tributarios:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
(a) Impuesto a la renta causado	7,648	21,252
(b) Anticipo impuesto a la renta determinada	20,093	5,744
Ley de Régimen Tributario Interno (mayor entre a y b)	20,093	15,508
Más / Menos:		
(+) Anticipo pendiente de pago	0	5,744
(-) Anticipo pagado en julio y septiembre	(8,093)	0
(-) Retenciones en la fuente realizadas en el año	(12,000)	(12,000)
(-) Crédito tributario años anteriores	(2,954)	(12,206)
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	(2,954)	(2,954)

15. UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN

La utilidad (pérdida) básica por acción ha sido calculada según los criterios indicados en la nota 2, la utilidad (pérdida) básica por acción común resulta como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	7,322	(8,188)
Acciones comunes	2,000,000	2,000,000
Utilidad (pérdida) básica por acción común (Utilidad neta (pérdida) del ejercicio/Acciones comunes)	0,004	(0,004)

16. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, han sido reclasificados para propósitos de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 9 de 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
