

# INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

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

## DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2013

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral:	5
• Presentación de un único estado, con gastos analizados por función	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo:	
• Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	7
Notas a los estados financieros	9

### **Abreviaturas**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---

---

## ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<b>Nota</b>	<b>Página</b>
Información general	1	9
Políticas contables significativas	2	9
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	15
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	15
Propiedades, planta y equipo	5	16
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	16
Impuestos	7	16
Obligación por beneficios definidos	8	18
Patrimonio	9	19
Ingresos	10	22
Gastos	11	22
Aprobación de Balances	12	22

---

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

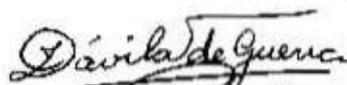
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

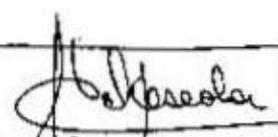
	<u>ACTIVOS</u>	Notas	dic-31		ene-01
			2013	2012	2012
			(en miles de U.S. dólares)		
NIC 1.60	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
NIC 1.54(a)	Efectivo y equivalentes de efectivo	3	10.584.54	6.437.66	15.389.91
NIC 1.54(b)	Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	4	1.403.24	210.00	0
NIC 1.54(c)	Otras cuentas por cobrar	4	365.80	1,362.62	1.070.43
	Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)	7	17.519.07	13.079.13	8.697.25
	Crédito Tributario a favor de la empresa (I.V.A.)		309.86	191.93	0
	<b>Total activos corrientes</b>		<b>30.116.71</b>	<b>21.281.34</b>	<b>25.157.59</b>
NIC 1.60	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
	Terrenos	5	71.730.00	71.730.00	71.730.00
	Edificios	5	177.213.42	177.213.42	177.213.42
	Instalaciones	5	7.407.14	7.407.14	931.46
	(-) Depreciación acumulada planta y equipo	5	-28.485.02	-25.249.17	-21.892.37
NIC 1.54(b)	Activos por impuestos diferidos	7	270.23	387.31	285.90
	<b>Total activos no corrientes</b>		<b>228.135.77</b>	<b>231.488.70</b>	<b>227.336.94</b>
	<b>Total Activos</b>		<b>258.318.28</b>	<b>252.770.04</b>	<b>252.494.53</b>

**Ver notas a los estados financieros**

*Nota:* Para cumplir con la NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad incluyen al menos tres estados de situación financiera, dos estados del resultado integral, dos estados de resultados comparados (si se presentan), dos estados de flujos de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio y las notas correspondientes, incluyendo información comparativa (NIC 1.27).

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	Diciembre 31,		Enero 1,
			2013	2012	2012
NIC 1.60	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>		
NIC 1.55	Cuentas y documentos por pagar locales	6	0.00	297.20	159.00
NIC 1.54(k)	Obligaciones con la administración tributaria	7	825.43	2.78	347.52
NIC 1.54(n)	IESS por pagar	6	477.88	716.81	748.11
NIC 1.54(l)	Beneficios de Ley a Empleados	6	1,431.63	2,194.64	386.59
	Participación trabajadores por pagar del ejercicio	7	1,121.01	428.16	1,600.38
	Anticipos Clientes	6	140.00	0	0
NIC 1.54(p)	Otros pasivos corrientes	6	0	17.35	780.00
	<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>3,995.95</b>	<b>3,656.94</b>	<b>4,021.60</b>
NIC 1.60	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
NIC 1.54(m)	Jubilación patronal	8	1,180.37	881.30	440.38
NIC 1.55	Otros beneficios no corrientes para los empleados	8	2,442.39	1,807.93	795.15
NIC 1.54(o)	Otros pasivos no corrientes		3,660.00	390.00	
NIC 1.54(b)	Pasivo por impuestos Diferidos	7	849.86	644.40	429.59
	<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b>8,132.62</b>	<b>3,713.63</b>	<b>1,665.11</b>
	<b>Total Pasivos</b>		<b>12,128.57</b>	<b>7,370.57</b>	<b>5,686.72</b>
	<b>PATRIMONIO:</b>	9			
NIC 1.55	Capital social		636	636	636
NIC 1.55	Reserva legal		1091.48	1,005.53	1,005.53
NIC 1.55	Reserva de Capital		10,561.00	10,561.00	10,561.00
NIC 1.55	Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y E		215,584.85	218,712.12	221,839.40
NIC 1.55	Ganancias acumuladas		17,277.36	16,084.33	9,574.47
NIC 1.55	(-) Pérdida Acumulada		-5,335.37	-5,335.37	-5,335.37
NIC 1.55	Ajustes por aplicación NIIF		2,016.91	2,016.93	2,016.93
NIC 1.54(q)	Ganancia neta del periodo		4,357.48	1,718.93	6,509.86
	<b>Total Patrimonio</b>		<b>246,189.71</b>	<b>245,399.47</b>	<b>246,807.82</b>
	<b>TOTAL PASIVO+PATRIMONIO</b>		<b>258,318.28</b>	<b>252,770.04</b>	<b>252,494.53</b>

  
Inés Dávila  
Gerente

  
Lic. Fernando Escobar  
Contador General

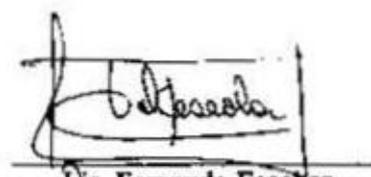
INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

Alternativa 1

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
NIC 1.82(a)	<b>INGRESOS</b>	80.505.80	65.264.60
NIC 1.99	<b>COSTO DE VENTAS</b>		
NIC 1.85	<b>MARGEN BRUTO</b>		
NIC 1.85	Otras ganancias	356.37	0.57
NIC 1.99	Gastos de ventas		
NIC 1.99	Gastos de administración	-73.388.79	-62.410.75
NIC 1.82(b)	Costos financieros	-47.06	0
NIC 1.99	Otros gastos		
NIC 1.85	<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES</b>	<b>7.473.38</b>	<b>2.854.42</b>
NIC 1.82(d)	15% Participación trabajadores	-1.121.01	-428.16
	<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>6.352.37</b>	<b>2.426.26</b>
	Impuesto a la renta causado	1.855.23	964.40
NIC 1.82(f)	<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>4.497.14</b>	<b>1.461.86</b>
	(-) Gastos por impuesto diferido	-205.46	-387.31
	(+) Ingresos por impuesto diferido	65.80	644.40
	<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERÍODO</b>	<b>4.357.48</b>	<b>1.718.95</b>
	<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NIC 1.82(g)	Ganancia (pérdida) del valor neto sobre inversiones en instrumentos del patrimonio designados a su valor razonable con cambios en otro resultado integral	0	0
NIC 1.82(g)	Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo	0	0
	Ganancias (pérdidas) actuariales	0	0
NIC 1.82(h)	Participación en otro resultado integral de las asociadas	0	0
NIC 1.85	Otro resultado integral del año, neto de impuestos	0	0
NIC 1.82(i)	<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>	<b>4.357.48</b>	<b>1.718.95</b>

  
Inés Dávila  
Gerente

  
Lic. Fernando Escobar  
Contador General

**INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA LTDA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

SALDO AL FINAL DEL PERIODO	Capital social	Prima de emisión	RESERVAS				OTROS RESULTADOS INTEGRAL ES	RESULTADOS ACUMULADOS				Reserva por valoración	RESULTADO DEL EJERCICIO		Total Patrimonio
			Reserva Legal	Reserva Facultativa y Estatutaria	Reserva de Capital	Superavit por Revaloración de Propiedad Plana y Equipo		Ganancia Acumuladas	(-) Pérdidas Acumuladas	Resultados acumulados por aplicación primera vez NIIF	Ganancia Neta del Periodo		(-) Pérdida neta de periodo		
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	636	-	1.091,48	-	10.561,00	213.584,85	17.277,36	(5.335,37)	2016,91	-	4.357,48	-	246.189,71		
SALDOS EXPRESADOS DEL PERIODO INMEDIATAMENTE ANTERIOR	636	-	1.005,53	-	10.561,00	218.712,12	16.084,33	(5.335,37)	2016,91	-	1.718,95	-	245.399,47		
<b>SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR</b>	<b>636</b>	<b>P</b>	<b>1.005,53</b>	<b>P</b>	<b>10.561,00</b>	<b>221.839,40</b>	<b>9.574,47</b>	<b>(5.335,37)</b>	<b>2.016,91</b>		<b>1.718,95</b>	<b>N</b>	<b>245.399,47</b>		
<b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</b>			<b>85,95</b>			<b>-3127,2</b>	<b>1.193,03</b>				<b>2.638,53</b>		<b>790,24</b>		
Transformación de resultados a otras cuentas patrimoniales			P	P			1.633,00				2.638,53		1.633,00		
Otros cambios (desdollar)			85,95	D	D	-3127,27	-439,97	D			1.718,95	D	5.200,24		
<b>Resumen Integral Total Año (Ganancia e pérdida del ejercicio)</b>											<b>4.357,48</b>	<b>N</b>	<b>4.357,48</b>		

*Inés Dávila*  
 Gerente

*Fernando Escobar*  
 Contador General

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

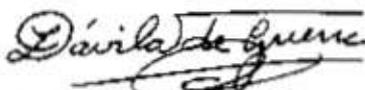
### POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

		Notas	2013	2012
			(en miles de U.S. dólares)	
NIC 7.10	<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
	Recibido de clientes		79.452.56	65.054.60
	Pagos a proveedores		-73.022.92	-65.578.20
NIC 7.31	Pagos a y por cuenta de los empleados		-1.121.01	-428.16
NIC 7.35	Otros gastos			
	Otros ingresos		356.37	0.57
	Impuestos a las ganancias pagados		-1.078.15	-593.92
NIC 7.35	<b>Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación</b>		<b>-4.586.85</b>	<b>-1.545.11</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
NIC 7.10	<b>INCREMENTO DE ACTIVOS FINANCIEROS</b>			0,00
	Inversiones en asociadas			
	Adquisición de propiedades, planta y equipo			-7.407.14
	Precio de venta de propiedades, planta y equipo			
	Adquisición de propiedades de inversión			
	Precio de venta de propiedades de inversión			
	Adquisición de activos intangibles			
	<b>Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión</b>		<b>0</b>	<b>-7.407,14</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>				
NIC 7.10	<b>PRÉSTAMOS Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS</b>		0	
	Otras Entradas y Salidas de Efectivo		439.97	0
NIC 7.21	<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b>439.97</b>	<b>0</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO</b>				
	Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		4.146.88	-8.952.25

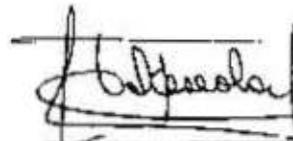
Saldos al comienzo del año	6,437.66	15,389.91
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b>10,584.54</b>	<b>6,347.66</b>

Ver notas a los estados financieros consolidados

*Nota: Lo anterior ilustra el método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación.*



Inés Dávila  
Gerente



Lic. Fernando Escobar  
Contador General

## INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

NIC 1.138(e), (c) INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. (la Compañía) es una Compañía Limitada de Nacionalidad Ecuatoriana constituida en el Ecuador su domicilio principal se encuentra ubicada en la Armenia en la Calle Roberto Espinoza N 10-739 e Ismael Solis, está registrada y sus operaciones están sometidas al control y Vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

La principal actividad de la Compañía es el arrendamiento de bienes Inmuebles para locales comerciales; Al 31 de diciembre 2013, el personal total de la Compañía alcanza 1 Administrador que es la Gerente y 2 empleados

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

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

NIF 1.8 **2.1 Declaración de cumplimiento<sup>1</sup>** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

NIC 1.17 (b) **2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOBILIARIA Y COMERCIAL DAVILA CORTEZ CIA. LTDA. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

##### 2.2.1 Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los estados financieros de la Compañía.

##### 2.2.2 Moneda Funcional y de Presentación

La compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado nacional.

<sup>1</sup> Incluye las revelaciones de adopción por primera vez de las NIIF.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la compañía.

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **2.4 Préstamos y Partidas por Cobrar**

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

##### ***Política bajo NEC***

La empresa ha venido aplicando la política de provisión por incobrables del 1% la misma que establece la Ley de Régimen Tributario Interno.

##### ***Política bajo NIIF's***

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de posible realización, la empresa ha considerado no establecer un incremento de provisión para incobrables, es decir que se aprovisionará el 1% por posible incobrabilidad.

#### **2.4.1 NIC 32,39 y NIIF 7.- Instrumentos Financieros, Deterioro e incobrabilidad**

Según establece la norma se realizara un reconocimiento de las cuentas que se presentan en el balance. Se considera Activo:

- 1) Beneficios económico futuros
- 2) Resultado de un hecho pasado
- 3) Deben ser medidos a través de un flujo de caja
- 4) Identificable
- 5) Cuantificable

Un activo financiero o un grupo de activos financieros estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

##### ***Política bajo NEC***

No se ha establecido políticas de deterioro de la cartera.

##### ***Política bajo NIIFs***

En base a lo establecido por esta Norma la Empresa considera como política que a la fecha de terminación del balance se evalúe el valor razonable de las cuentas por cobrar, midiendo el costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro en función del análisis de la cartera correspondiente. El plazo adicional para el cálculo del costo amortizado será de 180 días.

## 2.5 Propiedad, Planta y Equipo

- 2.5.1 *Medición en el momento del reconocimiento* - Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- 2.5.2 *Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo* - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- 2.5.3 *Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación<sup>3</sup>* - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

### Políticas según NEC

Los Activos fijos se encuentran registradas al costo de adquisición y se deprecian bajo la normativa Tributaria con valor residual 0. No tiene política de capitalización.

Edificios 20 años

### Políticas según NIIFs

El Edificio luego del reconocimiento inicial y presentado a su valor revaluado se le asigno una vida útil de 25 años a partir del reevalúo.

- 2.5.4 *Método de depreciación y vidas útiles* - El costo o valor revaluado<sup>3</sup> de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

---

<sup>3</sup> Se incluye "o valor revaluado" cuando la política también es el modelo de revaluación.

- 2.5.6 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

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

**2.6.1 Impuesto 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 serán gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.6.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.6.1 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.7 Cuentas por pagar.** - Las cuentas por pagar representan obligaciones presentes de la empresa originadas de sucesos pasados, al vencimiento del cual y para cancelarla la empresa debe desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

La entidad dará de baja un pasivo financiero (o una parte del mismo) de su balance cuando, y solo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

#### **Política bajo NEC**

NO aplica esta política bajo NEC.

#### **Política bajo NIF**

Se debe realizar un reconocimiento de las cuentas por pagar y aquellas que no cumplan con los establecidos por la Norma, se deben dar de baja pues son irreales.

**2.8 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

#### **2.9.1 Beneficios a empleados**

**2.9.1.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada ejercicio.

#### **2.9.1.2 Vacaciones empleados**

Bajo la aplicación de la NIC 19, los beneficios a empleados (Sueldos, Salarios, contribución a la Seguridad Social, vacaciones, beneficios a largo plazo por renuncia y jubilación patronal) deben ser reconocidos en los resultados y en el pasivo de acuerdo a los servicios devengados, los mismos que deberán ser liquidados en la fecha que requiera la salida de recursos en periodos futuros.

#### **Política bajo NEC**

La empresa no cuenta con una política de provisión de vacaciones, desahucio y jubilación patronal, ya que en el caso de vacaciones estas se pagan en función del sueldo completo al momento en que la persona hace uso de sus vacaciones; y en el caso de la Jubilación y Desahucio no se provisionaba ya que sus empleados tienen una antigüedad menor a 10 años.

#### **Política bajo NIF**

La provisión por vacaciones se realiza mensualmente en función del sueldo devengado y acumulados en el pasivo para su utilización en un periodo corriente.

El costo de Jubilación Patronal y desahucio es determinado con valoraciones Actuariales realizado al final de cada periodo. Sobre este estudio se provisiona el 100% de los valores.

**2.9.1.3 Participación a trabajadores** - La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.10 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación de servicios cobrados o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

(a) **Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos**

Los ingresos provenientes de la prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado. El ingreso por mantenimiento de equipos y soporte técnico de equipos de cómputo a clientes tanto personas naturales como jurídicas. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que 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.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del contrato de venta; sin embargo, la transferencia generalmente ocurre cuando el producto es recibido por los clientes.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

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

**2.12 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 presentan netos en resultados.

**2.13 Impuestos Diferidos**

Bajo la NIC 12 deben registrarse en el activo y en el pasivo los efectos impositivos que se generen entre las diferencias temporales existentes de las bases o tratamientos contables contra las bases o tratamientos contables contra las bases o tratamientos tributarios.

**Política bajo NEC**

No se ha aplicado esta política.

**Política bajo NIIF**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias generadas entre valor en libros de los de los activos y pasivos de los estados financieros y las bases fiscales utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce por las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuestos diferidos se reconoce, por las diferencias temporarias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

NIC 7.45

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2013	2012	2012
	(en miles de U.S. dólares)		
Efectivo y bancos	10,584.54	6,437.66	15,389.91
<b>Total</b>	<b>10,584.54</b>	<b>6,437.66</b>	<b>15,389.91</b>

### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2013	2012	2012
	(en miles de U.S. dólares)		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	1,403.24	210.00	0
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados			
Otras cuentas por cobrar	365.80	1,362.62	1,070.43
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1,769.04</b>	<b>1,572.62</b>	<b>1,070.43</b>

### 5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2013	2012	2012

	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>		
Costo o valuación	256,350.56	248,943.42	248,943.42
Depreciación acumulada y deterioro	-28,485.02	-21,892.37	-21,892.37
<b>Total</b>	<b>227,865.54</b>	<b>227,051.05</b>	<b>227,051.05</b>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos en propiedad	71,730.00	71,730.00	71,730.00
Edificaciones	177,213.42	177,213.42	177,213.42
Instalaciones	7,407.14	7,407.14	0
<b>Total Planta y equipo</b>	<b>256,350.56</b>	<b>256,350.56</b>	<b>248,943.42</b>

NIF 7.7

## 6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2013	2012	2012
<b>(en miles de U.S. dólares)</b>			
Cuentas y documentos por pagar locales	0.00	297.20	159.00
Beneficios de Ley a empleados	1,431.63	2,194.64	386.59
IESS por pagar	477.88	716.81	748.11
Anticipos Clientes	140.00	0	0
Otros pasivos corrientes	0	17.35	780.00
<b>Total</b>	<b>2,049.51</b>	<b>3,226.00</b>	<b>2,073.70</b>

## 7. IMPUESTOS

**7.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2013	2012	2012
<b>(en miles de U.S. dólares)</b>			
<i>Activos por impuesto corriente:</i>			
Retenciones en la fuente	17,519.07	13,079.13	8,697.25
Notas de crédito recibidas del Servicio de Rentas Internas	0	0	0
<b>Total</b>	<b>17,519.07</b>	<b>13,271.06</b>	<b>8,697.95</b>

<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto a la renta por pagar	0	0	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	825.43	2.78	154.90
Impuesto del IVA por pagar			192.62
<b>Total</b>	<b>825.43</b>	<b>2.78</b>	<b>347.52</b>

NIC 12.79

**7.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(en miles de U.S. dólares)</i>	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7.473.38	2.854.42
Gastos no deducibles	2.080.47	1.766.77
Ingresos exentos	0	0
-15% trabajadores	-1.121.01	-428.16
	-	-
<b>Utilidad gravable</b>	<b><u>8.432.84</u></b>	<b><u>4.142.43</u></b>
Impuesto a la renta causado	<u>1.855.23</u>	<u>964.40</u>
Anticipo calculado (1)	<u>1.829.24</u>	<u>427.22</u>
	-	-
<u>Retenciones que le realizaron en el ejercicio</u>	6.295.17	5089.99
Impuesto a la renta diferido	-579.63	-257.09
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(1) A partir del año 2011, 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.

*La Compañía tiene un impuesto causado de usd. 1.855.23, sin embargo se compensa con las retenciones que le hicieron en el ejercicio fiscal, por tal motivo se obtiene un crédito tributario de impuesto a la renta.*

7.3 *Saldos del impuesto diferido* - Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

		Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
... (en miles de U.S. dólares) ...					
<b>Año 2013</b>					
	<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
	Baja de cuentas incobrables	-1.73			-1.73
	Propiedades, planta y equipo	644.40	205.46		849.86
	Provisión de jubilación patronal	-202.70	-65.80		-268.50
	Provisión de bonificación por desahucio	-182.88		-182.88	0.00
	<b>Total</b>	<b>257.92</b>	<b>139.66</b>		<b>579.63</b>

7.3.1 *Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción* - Con fecha diciembre 29 de 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, el Grupo utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.<sup>4</sup>

## 8. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...		Enero 1,
	2013	2012	2012
(en miles de U.S. dólares)			
Jubilación patronal	1.180.37	881.30	440.38
Bonificación por desahucio	2.442.39	1.807.93	795.14

<sup>4</sup> Incluir la tasa utilizada para la medición de los impuestos diferidos del año 2011 considerando las tasas en las que se esperan vayan a revertirse las diferencias temporarias.

<b>Total</b>	<b>3.622,39</b>	<b>2.689,23</b>	<b>1.235,52</b>
--------------	-----------------	-----------------	-----------------

**8.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**8.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 por un actuario independiente.<sup>5</sup> El valor presente de las obligaciones por concepto 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 de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.<sup>6</sup>

## 9. PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2013	2012	2012
	(en miles de U.S. dólares)		
Capital social	636.00	636.00	636.00
<b>Total</b>	<b>636.00</b>	<b>636.00</b>	<b>636.00</b>

<sup>5</sup> Se requiere la revisión los cálculos actuariales por parte de un Especialista de Valor Razonable de (FAS).

<sup>6</sup> Eliminar "con base en el enfoque de la banda de fluctuación" si la Compañía no aplica esta política.

**9.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 636 de participaciones de US\$1.00 valor nominal unitario (al 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011), las cuales otorgan un voto por participaciones y un derecho a los dividendos.<sup>7</sup>

	Número de participaciones	Capital en participaciones	Participaciones
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldo al 1 de enero de 2012	636.00	636.00	636.00
Cambios [describir]			
Saldo al 31 de diciembre de 2012	636.00	636.00	636.00
Cambios [describir]			
<b>Saldo AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	<b>636.00</b>	<b>636.00</b>	<b>636.00</b>

NIF 1.79(a)

### 9.2 Reservas

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**9.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldo a		
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
	2013	2012	2012
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	11.941.99	10.748.96	4.239.10

<sup>7</sup> Cuando es una compañía limitada no son acciones, son participaciones.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	2.016.91	2.016.91	2.016.93
Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo	215.584.85	218.712.12	221.839.40
Reservas según PCGA anteriores:			
Reserva de capital	10.561.00	10.561.00	10.561.00
Reserva Legal	1.091.48	1.005.53	1.005.53
Reserva por valuación de inversiones			
<b>Total</b>	<b>241.196.23</b>	<b>243.044.57</b>	<b>239.661.96</b>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

**Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo** - Incluye el ajuste originado por la revaluación de Propiedad Planta y Equipo, como lo son el Terreno y el Edificio.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

## 10. INGRESOS

NIC 18.35(b) Un resumen de los ingresos del Grupo es como sigue:

		2013	2012
		(en miles de U.S. dólares)	
NIC 18.35(b) NIC 18.15(b)	Ingresos provenientes de la venta de bienes	0	0
	Ingresos provenientes de la prestación de servicios	80,505.80	65,264.60
	<b>Total</b>	<b>80,505.80</b>	<b>65,264.60</b>

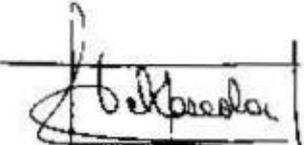
## 11. GASTOS

Un resumen de los gastos del Grupo es como sigue:

		2013	2012
		(en miles de U.S. dólares)	
	Costo de ventas	0	0
	Gastos de ventas	0	0
	Gastos de administración	73,388.79	62,410.75
	Otros gastos	47.06	0
	<b>Total</b>	<b>73,388.79</b>	<b>62,410.75</b>

## 12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIC 10.17 Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Junta de socios en Abril 01 de 2014.

  
 Lic. Fernando Escobar  
 CONTADOR GENERAL