EMPADEN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
JUNTO CON INFORME DE LOS AUDITORES

AUDIHOLDER C.LTDA.
AUDITORES
SC.RNAE-526

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	2
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de flujo de efectivo	5 - 6
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Notas a los estados financieros	8 - 20

Abreviaturas usadas:

US$.	:	Dólares de Estados Unidas de América
NEC	:	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	:	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	:	Normas Internacionales de Información Financiera

AUDIHOLDER C.LTDA.
AUDITORES
SC.RNAE-526
GUAYAQUIL- ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y la Junta Directiva de:

EMPADEN S.A.

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de EMPADEN S.A., al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorias.

2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basado en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas por los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

3. Fuimos contratados con fecha posterior a la presentación normal de los estados financieros, a los organismos de control fiscal

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **EMPADEN S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas en la compañía desde el 1 de enero del 2012.

5. Nuestra evaluación del Control Interno y la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2013 de **EMPADEN S.A.**, requeridos por disposiciones reglamentarias vigentes, se emiten por separado.

Guayaquil, Junio, 30 del 2014

AUDIHOLDER C.LTDA
Reg. No. SC. RNAE-526
Guayaquil – Ecuador

CPA. WILLIAM TENEMAZA C.
SOCIO
Reg. No. 27210

EMPADEN S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares)

ACTIVOS	NOTAS	2013
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	2	-0-
Cuentas y documentos por cobrar	3	260.00
Gastos anticipados	4	6,460.70
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**6,720.70**
ACTIVOS FIJOS		
Propiedades y equipos - Neto	5	1,167,999.81
TOTAL ACTIVOS FIJOS		**1,167,999.81**
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		
Cuentas por cobrar L/P	6	42,238.95
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		**42,238.95**
TOTAL DE ACTIVOS		**1,216,959.46**
PASIVOS CORRIENTES		
Documentos y cuentas por pagar	7	879,48
Pasivos acumulados	8	1.606,84
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**2.486,32**
PASIVOS NO CORRIENTES		
Anticipo de clientes	9	3.000,00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**3.000,00**
PATRIMONIO		
Capital Social	10	1,600.00
Reservas	11	702.70
Utilidad (perdida) acumulada		16,671.43
Resultado acumulado NIIF		1,187,953.18
Utilidad (perdida) del ejercicio		4.545,83
TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		**1,211.473.14**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**1.216.959,46**

Patricia Córdova M. de Encalada
Gerente General

Carmen Pacheco R.
Contadora General
Reg. No.0.17314

Ver Notas de los Estados Financieros

EMPADEN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares)

	NOTAS	2013
INGRESOS:		
Alquileres		
Ventas netas tarifa 12%		27,385.71
Ventas netas tarifa 0%		19,200.00
Total de Ingresos	12	**46,585.71**
GASTOS DE ADMINISTRACION:		
Suministros y materiales		811.48
Impuestos y otros		2,621.00
Servicios básicos		853.08
Depreciaciones		34,013.52
Otros gastos		2,409.96
Total gastos de administracion	13	**40,709.04**
UTILIDAD BRUTA		**5,876.67**
Gastos no deducibles	172.58	
Base Imponible	6,049.25	
22% Impuesto a la Renta		-1.330,84
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		**4,545.83**

Patricia Córdova M. de Encalada
Gerente General

Carmen Pacheco R.
Contadora General
Reg. No.0.17314

Ver Notas de los Estados Financieros

EMPADEN S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares)

	2013
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN :	
Efectivo recibido de clientes	51,042.84
Efectivo pagado a proveedores	(4,285.56)
Otros pagos por actividades de operación	(2,409.96)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(44,770.48)
Efectivo neto proveniente (utilizado) de las activid. de operación	**(423.16)**
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:	-0-
Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión	-0-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	-0-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-0-
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(423.16)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	423.16
CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	-0-

Patricia Córdova M. de Encalada
Gerente General

Carmen Pacheco R
Contadora General
Reg. No.0.17314

Ver Notas a los Estados Financieros

EMPADEN S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares)

	2013
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO :	5,876.67
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	34,013.52
Ajustes por gastos de Impuesto a la renta	(1,330.84)
Cambios en activos y pasivos:	
Incremento (disminución) en Cuentas por cobrar clientes	4,457.13
Incremento (disminución) en otras cuentas por cobrar	
Incremento (disminución) en otros activos	(3,328.87)
Incremento (disminución) en Cuentas por cobrar Largo Plazo	(42,238.95)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	2,119.61
Incremento (disminución) en otros pasivos	8.57
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(423.16)**

Patricia Córdova M. de Encalada
Gerente General

Carmen Pacheco R.
Contadora General
Reg. No.0.17314

Ver Notas a los Estados Financieros

EMPADEN S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMUL.- NIIF	UTILIDAD (PERDIDA) ACUMULADA	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al: 31 de diciembre del 2012	1,600.00	702.70	1,187,953.18	6,324.28	10,347.15	1,206.927.31
Movimientos del 2013:						
Transferencia utilidad (perdida) año 2012	-0-	-0-	-0-	10,347.15	(10,347.15)	-0-
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio -2013	-0-	-0-	-0-	-0-	4,545.83	4,545.83
Saldo al: 31de diciembre del 2013	**1,600.00**	**702.70**	**1,187,953.18**	**16,671.43**	**4,545.83**	**1,211,473.14**

Patricia Córdova M. de Encalada
Gerente General

Carmen Pacheco R.
Contadora General
Reg. No.0.17314

Ver Notas de los Estados Financieros

EMPADEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

NOTA 1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía INVEDEN S.A., cambia su denominación y adquiere su nuevo nombre actual por la de EMPADEN S.A., y reforma de estatutos otorgada por el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 22 de julio, del 2005 con la solicitud de aprobación, mediante resolución Nos. ADM-03172 del 14 de mayo del 2003; y ADM-05294 del 20 de octubre del 2005, e inscrita en el Registro Mercantil No. 24174 con fecha 9 de diciembre del 2005 y su actividad principal es la de administración de bienes inmuebles y alquiler de locales comerciales y oficinas

Los estados financieros, han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de la dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los Estados Financieros adjuntos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados Financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación de los Estados Financieros.- La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo al sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos. Cabe indicar que la compañía no cuenta con un sistema contable que registre todas sus transacciones, las mismas que se efectúan mediante hoja electrónica Excel.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":

El 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de EMPADEN S.A., por ser una empresa Pymes del tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presento sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2012 en adelante

A continuación se resumen las prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros.

Caja y Equivalentes del Efectivo.- Para propósitos del estado de flujos de caja, la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos liquidables y convertibles en efectivo hasta 60 días.

Instrumentos financieros no derivados (NIC # 32)

Los instrumentos financieros no derivados presentados en el balance general, corresponden principalmente a los rubros efectivos, inversiones temporales, cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, y cuentas por pagar. Estos instrumentos financieros son reconocidos a su valor razonable de adquisición más los costos directamente relacionados con su compra o emisión. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados se valúan como se indica en las respectivas políticas contables más adelante.

Los activos financieros se dan de baja cuando vencen los derechos de recibir flujos de efectivo asociados al activo o se han transferido estos derechos a un tercero; se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o ha transferido su control. En el caso de pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Cuentas por cobrar comerciales.- Inicialmente las cuentas por cobrar se reconocen a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión para cuentas incobrables, y no difieren en forma significativa de su valor razonable.

La Gerencia General de la compañía, al cierre de cada ejercicio económico y financiero, evalúa la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar, manteniendo la política de registrar con cargos a resultados del periodo la cartera determinada como incobrable, luego de haber agotado todos los procedimientos legales. La compañía no mantiene cobranzas judiciales, pero en caso de haberlo se incluye en la política descrita para este tipo de cartera, y las cobranzas judiciales que presenten probabilidad de recuperación, se excluirán de dicha política.

Gastos Pagados por Anticipado.- Los gastos pagados por anticipado son cargados a resultados del ejercicio, y no están en función del método del devengado.

Propiedades, y equipos (NIC # 16)

El rubro de propiedades, y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

El costo inicial de propiedades, y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de operación y uso.

La depreciación se calcula en base al método de línea recta y de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

	LORTI Años	NIIF Años
Edificios	20	25
Muebles & Enseres	-	-

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que ambos sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las partidas de propiedad, planta y equipo.

Cuando se venden o retiran los activos se elimina su costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

Los desembolsos incurridos después de que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de este activo únicamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto en el período en que son incurridos.

Los rubros de Terrenos, se presentan utilizando el modelo de Revaluación, que representa su valor razonable, en el momento de la tasación, menos la depreciación acumulada, y de ser aplicable menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. El valor razonable se determinó a partir de las evidencias basadas en el mercado que ofrezca la tasación y que fue determinada por el catastro Municipal.

Deterioro del valor de los activos – (NIC # 36)

Activos financieros.- Un activo financiero se evalúa a la fecha de cada balance para determinar si existe evidencia objetiva de que se encuentran deteriorado. Un activo financiero se considera deteriorado si la evidencia objetiva indica que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros estimados del activo. La pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero medido a su costo amortizado se calcula sobre la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva original, y se reconoce en el estado de resultados.

Activos no financieros.- El valor neto en libros de propiedad, mobiliario y equipo y otros activos es revisado para determinar si no existe un deterioro cuando se presentan acontecimientos o cambios económicos que indiquen que dicho valor pueda no ser recuperable. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor importe entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. Al determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja la evaluación de las condiciones actuales de mercado, del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor contable de tal activo o de su unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable o su valor de uso. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas con respecto a unidades generadoras de efectivo se asignan primero a reducir a las unidades y luego a reducir el monto de los otros activos en la unidad, bajo una base proporcional.

La pérdida por deterioro que se reconozca en un período anterior deberá ser analizada en cada fecha de reporte para establecer cualquier indicio de que tal pérdida ha disminuido o no existe. Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor de recuperación.

Cuentas por pagar comerciales.- Las cuentas por pagar se registran inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado y se reconocen cuando la compañía es parte de los acuerdos contractuales que las generan

Obligaciones bancarias.- Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos y el valor de redención de la deuda se reconocen en el estado de resultados durante el periodo de la obligación aplicando el método de tasa de interés efectiva

Provisiones.-Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera incurrir para cancelarla.

Beneficios a empleados -

Reserva para jubilación patronal .- El pasivo reconocido en el balance general respecto del plan de pensión de beneficio definido es el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general menos los ajustes por ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La obligación por el beneficio definido se calcula anualmente por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios como tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a esta reserva, la estimación está sujeta a incertidumbres significativas. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes y cambios en los supuestos utilizados se cargan o abonan a los resultados del año.

Reserva para desahucio. - El valor de la reserva para desahucio se determina en base a un estudio actuarial, dicho estudio considera el valor actual del veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual, que le correspondería a cada empleado por cada uno de los años de servicio que prestaría a la Compañía y que se pagaría al empleado al momento de la terminación de la relación laboral. La provisión por desahucio se carga a los resultados del año.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos por venta de bienes.- Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes por concepto de consumo de alquiler mensual (ingresos por alquiler y arriendos), son reconocidos en el período en que se generen dichos servicios, cuando se ha transferido dicho servicio y derecho sobre los servicios, el monto de los ingresos puede ser medido confiablemente y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción sean recibidos por la Compañía.

Ingresos por intereses.- Se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan, tomando en cuenta los rendimientos efectivos sobre el activo respectivo. Asimismo, todos los gastos por intereses. Así como otros costos incurridos por préstamos u otras obligaciones financieras, se reconocen en el período respectivo conforme se incurren.

Costos y Gastos.- Los costos de operación y gastos en general se reconocen en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método del devengado.

Participación de los trabajadores.- La participación de los trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula sobre la utilidad conciliada. El porcentaje que aplica la compañía es del 15% sobre la utilidad del ejercicio, el mismo que está de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas.

Impuesto a la renta.- El impuesto a la renta incluye el impuesto corriente y diferido. El impuesto a la renta diferido se reconoce en el estado de resultados, excepto que el mismo esté asociado a alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio. El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado en base a la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance general.

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método pasivo del balance general, el cual refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden utilizando la tasa de impuesto que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o liquiden. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del balance general.

Un pasivo por impuesto a la renta diferido se reconoce sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se liquidarán. Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido cuando es probable que existan bases imponibles futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del balance general, la Gerencia de la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos.

Utilidad por acción.- La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general. La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos diluidos, por lo que la utilidad por acción básica y diluida es la misma. La utilidad por acción se calcula considerando únicamente la utilidad neta atribuible a los accionistas.

Valor razonable de los instrumentos financieros-

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier contrato que origina un activo financiero de una compañía y un pasivo financiero o un instrumento patrimonial de otra compañía.

A continuación se presenta información acerca del valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía:

(a) Inversiones temporales -
Las inversiones temporales se encuentran registradas al costo, con vencimiento menor a un año y no difieren de su valor de realización. El valor razonable de las inversiones temporales no difiere en forma significativa de su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

(b) Cuentas por cobrar -
El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales se basa en los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de endeudamiento del mercado para créditos mayores a 30 días menos los ajustes de provisión para cuentas de cobranza dudosa.

Las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a compañías relacionadas y no generan ningún tipo de interés, créditos tributarios por impuestos y retenciones compensables con los pasivos por impuestos generados en un período fiscal. La Gerencia considera que la probabilidad de deterioro sobre el saldo de otras cuentas por cobrar es remota y su valor razonable no difiere en forma significativa de su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

(c) Cuentas por pagar -
El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales se basa en los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de endeudamiento del mercado para créditos mayores a 30 y 60 días

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a impuestos y retenciones por pagar compensables con el crédito tributario registrado por la Compañía en un período fiscal y su valor razonable no difiere en forma significativa de su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

(d) Deuda a largo plazo -
El valor razonable de la deuda a largo plazo se basa en los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa vigente de mercado para pasivos con características similares.

Riegos de tipos de cambio
La Compañía no incurre en un riesgo de tipo de cambio por no tener activos y pasivos financieros en moneda extranjera.

Riesgo de tasa de interés
La Compañía no mantiene activos y pasivos importantes que se encuentren expuestos a variaciones en las tasas de interés, excepto por la deuda a largo plazo. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en las tasas de interés no afectarán significativamente los resultados de las operaciones futuras de la Compañía

Administración del capital
La política de la Gerencia es mantener una base sólida de capital de manera que los inversionistas, y el mercado en general mantengan la confianza y se garantice el crecimiento futuro de la Compañía. Los rendimientos sobre la inversión son monitoreados por la alta dirección.

El objetivo de la Gerencia es maximizar los rendimientos de la compañía, mediante un balance adecuado entre el nivel de endeudamiento y capital invertido, tratando de disminuir el riesgo de la inversión y la de sus acreedores.

Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y que use supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, de ingresos y gastos, y la divulgación de hechos de importancia incluidos en las notas a los estados financieros. Los estimados y juicios realizados son continuamente revisados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la consideración de eventos futuros que se consideran razonables en las circunstancias.

Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si hubiera, tengan un efecto material sobre los estados financieros. Las estimaciones más significativas relacionadas con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la depreciación de propiedad, mobiliario y equipo, la amortización de cargos diferidos y los activos y pasivos diferidos por el impuesto a la renta. Cualquier diferencia de las estimaciones con los desembolsos reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Cambios en los índices de precios al Consumidor.- El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

AÑO TERMINADO 31 DICIEMBRE	VARIACION PORCENTUAL
2010	10
2011	5
2012	4
2013	4

NOTA 2. CAJA Y BANCOS

La cuenta Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2013, la compañía no cuenta con saldos en dichas cuentas, su valor es $0.00 (cero), manteniendo como saldo un sobregiro bancario a la fecha indicada de US. 879.48 (ver nota No. 7)

NOTA 3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las Cuentas y documentos por Cobrar al 31 de diciembre del 2013 están constituidas como sigue:

	Dólares) 2013
Cuentas por cobrar- cliente Actival	260.00
	260.00
Provisión Ctas. Incobrables	(-0-)
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	**260.00**

La compañía no considera necesario la provisión legal del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentran pendientes de recaudación.

NOTA 4. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013, el detalle de los Gastos Anticipados es como siguen:

	(Dólares) 2013
Credito tributario- Retención Fte. Impto. Renta	2,009.12
Anticipo renta compañía	4,451.58
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	**6,460.70**

Corresponde a las retenciones en la fuente que le han realizado a la compañía por las compras de bienes y servicios y los anticipos de impuesto a la renta y que será utilizado con la declaración de impuesto a la renta del ejercicio 2014.

NOTA 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2013, el detalle de las propiedades, y equipos es como sigue:

(Dólares)

Descripción	Saldos al 31/12/12	Adiciones	Bajas/Ajustes	Saldos al 31/12/13
NO DEPRECIABLES:				
Terrenos	364,430.52	-0-	-0-	364,430.52
DEPRECIABLES				
Edificio	850,337.88	-0-	-0-	850,337.88
Total	1,214,768.40	-0-	-0-	1,214,768.40
Menos: Deprec. acumulada	(12,755.07)	(34,013.52)	-0-	(46,768.59)
Total Propiedades, Netos	**1,202,013.33**	**34,013.52**	**-0-**	**1,167,999.81**

De acuerdo a la política establecida por la Gerencia de la compañía, en lo que respecta a la cobertura de Seguros de bienes, estos no están cubiertos ante una posible contingencia por siniestro, perdida o robos.

NOTA 6. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, la cuenta Otros Activos no corrientes está constituida como sigue:

(Dólares)

		2013
Eduardo Loza – arriendo pendiente		7,771.42
Préstamo Cia. Relacionada - IANCO	a)	33,346.98
BIJEM		772.23
I.V.A. compras	b)	348.32
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		**42,238.95**

(a) IANCO.-

Valor corresponde a entregas de dinero a la compañía relacionada IANCO, para cubrir gastos operacionales, y no devengan intereses

b) Este valor deberá ser compensado para el ejercicio fiscal 2014, aplicándolo al IVA cobrado

NOTA 7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, las Cuentas por Pagar están constituidas como sigue:

	(Dólares)
	2013
Sobregiro bancario	879.48
TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR	**879.48**

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013, los Pasivos Acumulados, están constituidas como sigue:

(Dólares)

Cuentas:	Saldo al: 31-12- 12	(+) Provisiones	(-) Pagos	Saldo al: 31-12- 13
Impuestos por pagar con la Adm. Tribut.	4,451.58	5,593.22	8,713.96	1,330.84
I.V.A. Ventas	276.00	3,588.00	3,588.00	276.00
TOTAL PASIVOS ACUMULADOS	**4,727.58**	**9,181.22**	**12,301.96**	**1,606.84**

Jubilación Patronal

La compañía no ha contratado los servicios de un profesional calificado por la Superintendencia de Compañías, para efectuar un estudio actuarial y determine la reserva necesaria para este fin. De acuerdo a las leyes vigentes es un derecho que tienen todos los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código de trabajo, publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de Julio de 2001, se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares. La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interna, considera como gasto deducible el cálculo del estudio actual realizado por un profesional calificado y que corresponda a trabajadores que hayan cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa. Al 31 de diciembre del 2013, la compañía no ha efectuado reserva para jubilación patronal, por cuanto no mantiene empleados en su nómina que aporten a la seguridad social IESS

Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía no mantiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados. Al 31 de diciembre del 2013, la compañía no ha efectuado reserva para Desahucio, , por cuanto no mantiene empleados en su nómina que aporten a la seguridad social IESS

NOTA 10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la compañía consiste en mil ochocientas acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US $ 1.00 cada una, dividido de la siguiente forma:

Accionistas	Acciones	Valor US$.	%
Córdova Macías de Encalada Patricia	39,975	1,599.00	99.99
Neira Córdova Arturo Javier	25	1.00	0.01
Capital Social	**40,000**	**1,600.00**	**100,00**

NOTA 11. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2013 el saldo está constituido como sigue:

	(Dólares)
Reserva Legal	702.70
TOTAL RESERVAS	**702.70**

NOTA 12. INGRESOS POR VENTA DE ALQUILERES

Al 31 de diciembre del 2013 la cuenta Ingreso por venta de alquileres, están constituidas como sigue:

	Dólares 2013
Alquileres tarifa 12%	
Oficinas	6,000.00
Locales comerciales	21,385.71
Departamentos tarifa 0%	19,200.00
TOTAL INGRESOS POR VENTA DE ALQUILERES	**46,585.71**

NOTA 13. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre del 2013 la cuenta Costos y gastos de operacionales, están constituidas como sigue:

	(Dólares) 2013
GASTOS DE ADMINSTRACION:	
Agua	750.58
Electricidad	102.50
Mantenimiento de edificio	730.51
Mantenimiento de equipo	80.97
Cuota Cámara de comercio	240.00
Impuestos municipales	1,385.78
Contribución Super- Cias.	992.43
Depreciaciones	34,013.52
Comisión bancaria	2.79
Gastos varios	2,409.96
TOTAL GASTOS ADMINISTRACION	**40,709.04**

NOTA 14. IMPUESTO A LA RENTA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Al 31 de diciembre del 2013 La Conciliación Tributaria, es como sigue:

		(Dólares)
Utilidad (perdida) del ejercicio		5,876.67
(+) Gastos no deducibles locales		172.58
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad		-0-
		6,049.25
impuesto a la renta	1,330.83	
Anticipo Impuesto a la Renta balance 2013		7,561.22
(-) Retenciones en la Fuente efectuadas durante el año		1,968.00
Anticipo Impuesto Renta 1era y 2da cuota		5,593.22
Saldo pendiente a liquidarse		1,967.99
Impuesto a Pagar		**7,561.21**

NOTA 15. TRANSACCIONES ENTRE COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

La compañía durante el año 2013, realizó algunas transacciones de préstamos y abonos a cuenta entre compañías y partes relacionadas, pero dichas transacciones no se enmarcan dentro de las disposiciones reglamentarias de precios de transferencia.

Las principales transacciones realizadas durante el año 2013 con compañías y partes relacionadas es el siguiente:

Cuentas:	Saldo al: 31-12- 12	(+) Prestamos otorgados	(-) Abonos recibidos	Saldo al: 31-12- 13
Corto plazo				
IANCO	-0-	33,346.98	-0-	33,346.98
TOTAL TRANS. CIA. RELAC.	**-0-**	**33,346.98**	**-0-**	**33,346.98**

NOTA 16. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

El 31 de diciembre del 2004, se publicó el Registro Oficial Suplemento No. 494, la reforma al reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario, mediante el cual se pretende ajustar los ingresos tributarios del contribuyente para que reflejen las ganancias y costos entre partes relacionadas, como que si estas se hubieren efectuado entre antes no relacionados, denominados precios de plena competencia. La compañía no registra transacciones entre parte relacionadas al 31 de diciembre del 2013

NOTA 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2013, y a la fecha de este informe la compañía no mantiene y/o se han producido eventos que pudieran tener un impacto significativo sobre los estados financieros de la compañía EMPADEN S.A., hasta la fecha de presentación de este informe