



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



INDULANA S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA DE
LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS
PERIODOS TERMINADOS AL 31
DICIEMBRE DE 2013 Y 2012.**

DIRECCION: Calle B N31-38 entre San Gabriel y Mariana de Jesús, sector Hospital Metropolitano. Tercer Piso
TELEFONOS: (02) 2924-118 / (02) 2269-100 / (02) 2263-827
E-Mail: wbatallas@batallas.com.ec
Quito, Ecuador.

3

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de: **INDULANA S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros de **INDULANA S.A.**, (una compañía anónima constituida en el Ecuador), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, el informe se emitió con fecha 15 de enero de 2015 por otro auditor, el mismo que contiene una opinión negativa.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonables de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las 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 distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que **INDULANA S.A.**, continuará como negocio en marcha. Debido a implicaciones financieras que afectan la situación económica y financiera de la Compañía, indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede proyectar una duda importante sobre la capacidad de la misma para continuar como un negocio en marcha, debido a que al 31 de diciembre del 2013 la pérdida del ejercicio asciende a US.\$ 472,617.27, así como pérdidas acumuladas por un valor de US. \$ 1,473,128.36, valores que superan a la mitad del Capital Social y el total de sus Reservas por lo que la Compañía podría entrar en causal de Disolución según lo establece el Artículo 361 numeral 6 de la Ley de Compañías.
6. Durante nuestra revisión se verificó un aumento a la Cuenta por Cobrar denominada "Miguel Hajj y Stefano Isaías" por USD \$ 122,118.00, respecto a este valor, únicamente se nos ha proporcionado comunicaciones internas, no contamos con el Acta de Junta de Accionistas donde se evidenciar la aprobación del ajuste efectuado, adicionalmente al tratarse de una Cuenta por Cobrar a ex accionistas, no existe la certeza de cobro de la misma.
El registro contable efectuado por la Compañía fue considerando, la disposición transitoria décima primera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
7. Al 31 de diciembre de 2013 se realizaron movimientos contables en la cuenta Patrimonial denominada "Perdidas años anteriores" por los valores de US. \$ 175,890.12 y US. \$ 122,118.00, originando una disminución de la pérdida acumulada existente, respecto de estos

Informe de los auditores independientes (continuación)

registros no se nos ha proporcionado las Actas de Junta de Accionistas donde se aprueben los mismos, el detalle es como sigue:

Comprobante	Fecha	Valor	Concepto
CD060001	30/06/2013	175,890.12	Cierre cuenta por pagar Indulana
CD060004	30/06/2013	122,118.00	Incremento cuenta por cobrar ex accionista

8. No se nos ha proporcionado la documentación soporte respecto del análisis efectuado por la Compañía, para determinar el valor razonable de Propiedades de Inversión, el saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2013, corresponde a US. \$ 11,174,919.84. El último avalúo de la Compañía fue efectuado en el año 2012, por un perito calificado.
9. No hemos recibido respuesta a las cartas de confirmación enviadas al abogado de la Empresa: Dr. Eddy Andrade. Además del requerimiento enviado al Fideicomiso AGD CFN no más Impunidad.

Opinión

10. En nuestra opinión, debido a los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos anteriores del 5 al 9, los mencionados estados financieros, no presentan razonablemente la situación financiera de **INDULANA S.A.**, al 31 de diciembre de 2013, y los resultados integrales, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

11. La Agencia de Garantía de Depósitos aplicando las disposiciones contenidas en el Mandato Constituyente N°13, publicado en el registro oficial Suplementario 378, de 10 de Julio de 2008, en concordancia con lo señalado en el artículo 29 de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el Área Tributario Financiera, incautó varias empresas, entre las cuales se encontraba **INDULANA S.A.**, que previo al debido proceso conforme al "Instructivo de Procedimientos de la Determinación

Informe de los auditores independientes (continuación)

del Origen Lícito y Real Propiedad de los bienes Incautados por la AGD", fue declarada de real propiedad del Estado Ecuatoriano a través de la AGD. Mediante resolución número AGD-UIO-GG-2008-026, de fecha 31 de julio de 2008 se procedió a incautar compañías, paquetes accionarios y bienes cuyo detalle consta en la mencionada resolución. **INDULANA S.A.** fue transferida al Fideicomiso AGD CFN NO MÁS IMPUNIDAD, siendo el único beneficiario de los derechos fiduciarios el Ministerio de Finanzas, por disposición de la transitoria Quinta de la Ley de creación de la Red de Seguridad Financiera.

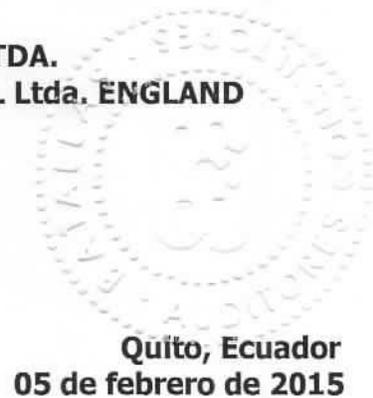
Informes requeridos por otras regulaciones

12. El informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

BATALLAS & BATALLAS AUDITORES CÍA. LTDA.
Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
RNAE 456



Ing. Washington Batallas P.
Gerente General
RNCPA No. 27.177



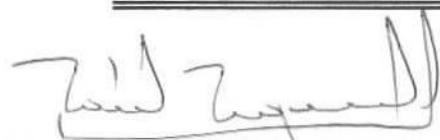
Quito, Ecuador
05 de febrero de 2015

INDULANA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(EXPRESADO EN DÓLARES DE E.U.A.)

ACTIVO	NOTAS	2013	2012
ACTIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2	304.102,90	189.564,50
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		304.102,90	189.564,50
PROPIEDADES DE INVERSIÓN			
TERRENOS		7.491.608,04	7.491.608,04
EDIFICIOS	3	3.683.311,80	3.683.311,80
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN		11.174.919,84	11.174.919,84
TOTAL ACTIVO		11.479.022,74	11.364.484,34
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR	4	121.915,75	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		121.915,75	0,00
PASIVO NO CORRIENTE			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	5	543.294,49	376.062,59
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		543.294,49	376.062,59
TOTAL PASIVOS		665.210,24	376.062,59
PATRIMONIO			
CAPITAL	6	48.000,00	48.000,00
RESERVAS LEGALES	6	9.310,66	9.310,66
REPORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	6	440.997,65	440.997,65
RESERVAS	6	748.498,32	748.497,42
RESULTADOS INTEGRALES	6	3.640.625,60	3.640.626,60
RESULTADOS ACUMULADOS	6	6.398.997,54	6.101.418,96
RESULTADOS DEL EJERCICIO	6	(472.617,27)	(429,54)
TOTAL PATRIMONIO		10.813.812,50	10.988.421,75
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		11.479.022,74	11.364.484,34



SOFÍA SÁNCHEZ PAZ
CONTADOR GENERAL



RAÚL RIQUELME CÁRDENAS
GERENTE GENERAL

INDULANA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(EXPRESADO EN DÓLARES DE E.U.A.)

	NOTAS	<u>2013</u>	<u>2012</u>
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	7	(30.666,32)	(79.827,54)
TOTAL INGRESOS		<u>(30.666,32)</u>	<u>(79.827,54)</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	8	472.617,27	429,53
OTROS GASTOS	9	30.666,32	79.827,55
UTILIDAD/PÉRDIDA OPERATIVA		<u>472.617,27</u>	<u>429,54</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>472.617,27</u>	<u>429,54</u>

Sofía Sánchez Paz

SOFÍA SÁNCHEZ PAZ
CONTADOR GENERAL

Raúl Riquelme Cárdenas

RAÚL RIQUELME CÁRDENAS
GERENTE GENERAL

INDULANA S.A
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresado en U.S. dólares)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE:		
OPERACIÓN:		
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en)		
<u>actividades de operación</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Otras entradas y salidas	0.00	0.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
<u>Otras Entradas y Salidas de Efectivo</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
<u>Otras Entradas y Salidas de Efectivo</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	0.00	0.00
Saldos al comienzo del año	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u><u>0.00</u></u>	<u><u>0.00</u></u>



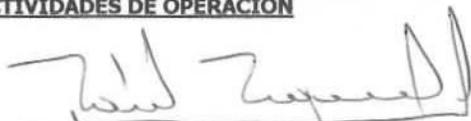
RAÚL RIQUELME CÁRDENAS
GERENTE GENERAL



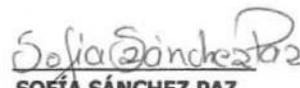
SOFÍA SÁNCHEZ PAZ
CONTADOR GENERAL

INDULANA S.A
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
 (Expresado en U.S. dólares)

	2013	2012
GANANCIA/PÉRDIDA ANTES DE 15% DE IMPUESTOS	(472,617.27)	(429.54)
OPERACIÓN:		
<u>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</u>	<u>7,319.48</u>	<u>429.54</u>
Ajustes Reembolsos de Gastos	0.02	0.01
Ajuste por Impuestos y Contribuciones Varias	105,616.94	429.53
Ajuste provisiones Sociales y Jubilación Patronal	367,000.31	0.00
Ajustes Niif	0.00	0.00
<u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
(Incremento) Disminución de cuentas por cobrar	0.00	0.00
(Incremento) Disminución en anticipo proveedores	0.00	0.00
(Incremento) Disminución en otros activos	0.00	0.00
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comercial	0.00	0.00
Incremento (Disminución) en beneficios empleados	0.00	0.00
Incremento (Disminución) en otros pasivos	0.00	0.00
<u>FLUJO DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS)</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<u>EN ACTIVIDADES DE OPERACION</u>		



RAÚL RIQUELME CÁRDENAS
GERENTE GENERAL



SOFÍA SÁNCHEZ PAZ
CONTADOR GENERAL

INDULANA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(EXPRESADO EN DÓLARES DE E.U.A.)

	Número de Acciones	Capital Social	Reserva Legal	Aporte Futuras Capitalizaciones	Otras Reservas	Otros Resultados Acumulados	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Patrimonio Total
SALDOS A DICIEMBRE DE 2011	1200	48.000,00	9.310,66	440.997,65	748.497,42	11.514.559,62	(1.769.457,00)	(3.057,06)		10.988.851,29
Movimientos 2012	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		(429,54)		(429,54)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1200	48.000,00	9.310,66	440.997,65	748.497,42	11.514.559,62	(1.769.457,00)	(3.486,60)		10.988.421,75
Movimientos 2013 (NOTA N°6)	0	0,00	0,00	0,00	(0,10)	(1.807,12)	296.328,64	(469.130,67)		(174.609,15)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1200	48.000,00	9.310,66	440.997,65	748.497,32	11.512.752,50	(1.473.128,36)	(472.617,27)		10.813.812,50

Sofía Sánchez Paz
SOFÍA SÁNCHEZ PAZ
CONTADOR GENERAL

Raúl Riquelme Cárdenas
RAÚL RIQUELME CÁRDENAS
GERENTE GENERAL

INDULANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

INFORMACIÓN GENERAL

- a) INDULANA S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en Quito Distrito Metropolitano, que se rige por la Legislación de la República del Ecuador, su Estatuto Social y las Prácticas Comerciales y modelos de Negocios, nacionales e internacionales, necesarios para cumplir su objeto social; habiendo sido constituida el 5 de Junio del 1964, ante el Notario Sexto del Cantón Quito, Dr. Cristóbal Guarderas;
- b) La Agencia de Garantía de Depósito aplicando las disposiciones contenidas en el Mandato Constituyente N° 13, publicado en el Registro Oficial Suplemento 378 de 10 de Julio de 2008, en concordancia con lo señalado en el artículo 29 de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributario Financiera, incauto varias empresas, entre las cuales se encontraba la compañía en mención, que previo al debido proceso conforme al "Instructivo de Procedimiento para la Determinación del Origen Lícito y Real Propiedad de los bienes Incautados por la AGD", fue declarada de real propiedad del Estado Ecuatoriano a través de la AGD;
- c) El 19 de Marzo del 2009, ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez, de constituyó el Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD, cuya finalidad consiste en i) cumplir con la disposición contenida en el último inciso del artículo 29 de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el Área Tributario Financiera; y ii) la administración y posterior enajenación de los activos transferidos al Fideicomiso;
- d) INDULANA S.A. fue transferida al Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD, siendo el único beneficiario de los derechos fiduciarios el Ministerio de Finanzas, por disposición de la Transitoria Quinta de la Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera;
- e) Que, dado Decreto Ejecutivo 553, publicado en Registro Oficial 335 del 07 de Diciembre del 2010, el Art 1, manifiesta la Creación de la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD. La Unidad se regirá por la misma estructura aprobada y a la que ha estado sujeta la Coordinación General de Administración de Activos y Derechos ex AGD, creada por el Ministerio de Finanzas mediante Acuerdo Ministerial N° 049. Publicado en el Registro Oficial N° 156 de 23 de marzo del 2010.
- f) Que, los Derechos Fiduciarios cuyo beneficiario fue el Ministerio de Finanzas se transfirieron a la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD, por mandato de la Décima Disposición Transitoria del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, que cita: "De los activos, derechos y

competencias de la ex AGD transferidos al Ministerio de Finanzas. Los activos, derechos y competencias que se transfirieron al Ministerio de Finanzas de conformidad con la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera, pasarán a partir de la publicación de la presente Ley a la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD,”

- g) Con fecha 28 de Noviembre de 2013, la Junta General de Accionistas, representada de forma escrita comunica al Ab. Raúl Riquelme Cárdenas su designación como Gerente General de la misma, quien acepta el cargo, dicho documento a los 02 días del mes de diciembre de 2013 quedando inscrito bajo el No. 17388 del Registro de Nombramientos, del Registro Mercantil de Quito.

NOTA ACLARATORIA DE LA ADMINISTRACIÓN DE INDULANA S. A. RESPECTO A LA FIRMA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2013

1. De conformidad al Art. 231 de la Ley de Compañías.- “La junta general tiene poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales y para tomar las decisiones que juzgue convenientes en defensa de la compañía.

Es de competencia de la junta general:

LITERAL b) Conocer anualmente las cuentas, el balance, los informes que le presentaren los administradores o directores y los comisarios acerca de los negocios sociales y dictar la resolución correspondiente. Igualmente conocerá los informes de auditoría externa en los casos que proceda. No podrán aprobarse ni el balance ni las cuentas si no hubieren sido precedidos por el informe de los comisarios;”

2. De acuerdo al Art. 20 de la Ley de Compañías.- “Las compañías constituidas en el Ecuador, sujetas a vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, enviarán a ésta, en el primer cuatrimestre de cada año.
- a) Copias autorizadas del balance general anual, del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, así como de las memorias e informes de los administradores y de los organismos de fiscalización establecidos por la Ley;
 - b) La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas; y ,
 - c) Los demás datos que se contemplaren en el reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías.

El balance general anual y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias estarán aprobados por la junta general de socios y accionistas, según el caso; dichos documentos, lo mismo que aquellos a los que aluden los literales b) y c) del inciso anterior, estarán en la forma que señale la Superintendencia”.

3. Las administraciones que ha tenido la compañía INDULANA S. A., desde la incautación son las siguientes:

NOMBRES	PERIODO ACTUACION
GONZALEZ VILLARREAL LUIS ERNESTO	29/07/08 hasta 09/01/09
TORRES FLORES FREDDY WHIMPER	29/07/08 hasta 09/01/09
DAVILA GALLEGOS PABLO FERNANDO	09/01/09 hasta 06/11/12
NEIRA SALAS HUGO FERNANDO	06/11/12 hasta 28/11/13
RIQUELME CARDENAS RAUL RODRIGO	28/11/13, Actualidad

La actual administración que tomó posesión el 6 de noviembre del año 2013, con el SOLO fin de regularizar y cumplir las obligaciones ante la Superintendencia de Compañías, suscribe los balances y estados financieros del año 2013, SIN ASUMIR REPOSABILIDAD ALGUNA, por la información generada en el mencionado año, pues no podemos asumir responsabilidades por las administración anterior y los valores que se establecen en los ejercicios financieros de dicho año.

POR LO TANTO ESTA ADMINISTRACION, ESTA IMPOSIBILITADA DE PODER DETERMINAR LAS DIFERENTES IMPLICACIONES FINANCIERAS QUE PODRÍAN INCIDIR EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INDULANA S.A., CONSECUENTEMENTE, ESTA ADMINISTRACION NO SE ENCUENTRA EN LA CAPACIDAD DE DETERMINAR LA RAZONABILIDAD DE LOS SALDOS PRESENTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2013.

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

- a) Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF).
- b) A la fecha de posesión de la nueva administración no se contaba con los balances y estados financieros de 2012 aprobados.

A continuación se describen las principales políticas contables aportadas en la preparación de los estados financieros adjuntos. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad 1 (NIC 1), estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigente.

- **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 treinta días.
- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- **Pasivos financieros.**- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
 - a) **Pasivos financieros medidos al costo amortizado.**- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.
 - b) **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado.
Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 120 días.
 - c) **Baja de un pasivo financiero.**- La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan las obligaciones de la Compañía.

2. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 están compuestos como sigue:

CUENTAS	2013	2012
1% IMPUESTO RENTA RETENIDO	0,00	445,40
ANTICIPO IMP.RENTA 2011	0,00	3.260,79
ANTICIPO IMP.RENTA 2012	0,00	3.538,24
MIGUEL HAJJ Y STEFANO ISAIS	298.937,37	176.819,37
ANTICIPO IMP.RENTA 2008	5.165,53	5.500,70
TOTAL	304.102,90	189.564,50

Mediante Oficio No. FI-A09136-09962 del 18 de marzo de 2013, remitido por la Corporación Financiera Nacional en el cual solicita extinguir los pasivos que aparezca en la contabilidad de Indulana S. A. al 31 de diciembre de 2012, valores que hayan pasado a ser parte del Estado, este movimiento se realiza en base a una disposición Transitoria Décima Primera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en la que manifiesta que "todo registro de obligaciones o pasivos para con personas naturales o empresas nacionales o extranjeras, de las cuales no existen actualmente sustentos documentales o existiendo estos, no se evidencie que su oportunidad ocurrió un real ingreso de dinero en las cuentas sociales de las empresas hoy incautadas, procederá a extinguir tales obligaciones de los registros de las mismas en los balances de las correspondientes empresas, registrando el monto de tales obligaciones como una cuenta por cobrar en contra de los respectivos ex administradores o accionistas de los bancos".

Por lo cual el ex Gerente General Ing. Hugo Neira mediante el memorando No. IND-MORADM-13-013 del 13 de agosto de 2013, solicita al contador Señor Hernán Guerrón que se aumente la cuenta por cobrar de los Señores Miguel Hajj y Estefano Isaías un valor de \$122.118,10 y reasignar un monto igual con cargo al patrimonio de Indulana S. A., para que no se altere el resultado final de la operación.

3. ACTIVOS FIJOS

Corresponde a valores al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que a continuación se detallan:

ACTIVOS FIJOS	2.013	2.012
MAQUINARIA	1.410.562,05	1.410.562,05
MUEBLES Y ENSERES COSTO HISTORICO	83.267,11	83.267,11
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	12.268,82	12.268,82
DEP.ACUMULADA MAQUINARIA	-1.410.562,05	-1.410.562,05
DEP.ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES	-83.267,11	-83.267,11
DEP.ACUMULADA EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	-12.268,82	-12.268,82
PROPIEDADES DE INVERSIÓN		
TERRENOS EN INVERSIÓN	7.491.608,04	7.491.608,04
EDIFICIOS EN INVERSIÓN	3.683.311,80	3.683.311,80
TOTAL	11.174.919,84	11.174.919,84

Con oficio No. 679-DGSG-13 del 8 de noviembre de 2013, el Gobierno Provincial de Pichincha, declara de utilidad pública con fines de expropiación urgente la totalidad del inmueble ubicado en la calle Capitán Rafael Ramos E4-162 y Jacinto Jijón y Caamaño, de propiedad de la compañía INDULANA S. A. para destinarlo a la implementación de proyectos productivos.

4. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

Corresponde a valores al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que a continuación se detallan:

PASIVOS CORRIENTES	2013	2012
ANTICIP. I.RENTA X PAGAR (CXC MORLANTEX)	38.376,66	0,00
IMPUESTOS PREDIALES POR PAGAR	46.224,00	0,00
PATENTES POR PAGAR	7.600,00	0,00
1.5 POR MIL POR PAGAR	5.836,78	0,00
SUELDO JUBILADOS X PAGAR	23.878,31	0,00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	121.915,75	0,00

5. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Valores Pendientes con:

PASIVOS NO CORRIENTES	2013	2012
MORLANTEX S.A.(X JUBILADOS) (1)	200.172,49	57.809,14
PROVISIONES SOCIALES X PAGAR(FINIQUITO) (2)	343.122,00	318.253,45
TOTAL	543.294,49	376.062,59

- 1) En la cuenta Morlantex S. A. (x Jubilados), se realiza un registro por un valor de \$142.363,35, con el cual se regulariza la real cuenta por pagar a Morlantex por el concepto de Jubilados.
- 2) Otras Cuentas por Pagar (Finiquito) también pertenece a Morlantex S. A. pero este valor corresponde a saldos de años anteriores.

6. PATRIMONIO

Corresponde a valores al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que a continuación se detallan:

PATRIMONIO	2013	2012
CAPITAL SOCIAL PAGADO	48.000,00	48.000,00
RESERVAS LEGALES, FACULTATIVAS ESTATUTARIA	9.310,66	9.310,66
RESERVAS VARIAS	748.497,32	748.497,42
OTROS SUPERAVITS	533.087,64	533.087,64
REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	3.107.538,96	3.107.538,96
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	440.997,65	440.997,65
UTILIDAD AÑO 2010	0,00	126,80
RESULTADOS ACUM.APLICACIÓN NIIF	7.872.125,90	7.872.125,90
PÉRDIDA AÑOS ANTERIORES	(1.473.295,38)	(1.767.776,68)
PÉRDIDA AÑO 2010	167,02	(3.057,06)
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(472.617,27)	(429,54)
TOTAL	10.813.812,50	10.988.421,75

a) Mediante oficio No. IND-MOR-ADM-13-033 de abril 1 del 2013, el Ing. Hugo Neira ex Gerente General de Indulana S.A. da conocer a la Ing. Mónica Adúm, Gerente General de Negocios Fiduciarios y Titularización los diferentes movimientos que han realizado los administradores anteriores en los balances de Indulana S.A.

b) De acuerdo a los balances al 30 de noviembre del 2013 la cuenta por cobrar a los señores Miguel Hajj y Estefano Isaías incrementa a USD \$ 298.937.37.

Mencionado incremento se debe a un ajuste realizado por instrucción del Ing. Hugo Neira ex Gerente General de Indulana S.A., basado en un oficio No. FI-A09136-09962 de marzo 18 del 2013, remitido por la Corporación Financiera Nacional en el cual solicita extinguir los pasivos que aparezca en la contabilidad de Indulana S.A. al 31 de diciembre del 2012, valores que hayan sido generados con fechas anteriores a la incautación y las acciones hayan pasado a ser parte del Estado, este movimiento se realiza en base a una disposición Transitoria Décima Primera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en la que manifiesta que "todo registro de obligaciones o pasivos para con personas naturales o empresas nacionales o extranjeras, de los cuales no existen actualmente sustentos documentales o existiendo estos, no se evidencie que en su oportunidad ocurrió un real ingreso de dinero en las cuentas sociales de las empresas hoy incautadas, procederá a extinguir tales obligaciones de los registros de las mismas en los balances de las correspondientes empresas, registrando el monto de tales obligaciones como una cuenta por cobrar en contra de los respectivos ex administradores o accionistas de los bancos".

Por lo cual el ex Gerente General Ing. Hugo Neira mediante memorando No. IND-MOR-ADM-13-013 de agosto 13 del 2013 solicita al contador Sr. Hernán Guerrón que se aumente la cuenta por cobrar de los señores Miguel Hajj y Estefano Isaías un valor de USD \$ 122.118.10 y de reasignar un monto igual con cargo al Patrimonio de Indulana S.A. para que no se altere el resultado final de la operación.

FECHA	ASIENTO CD060004	DEBE	HABER
	MIGUEL HAJJ Y STEFANO ISAIAS	122.118,10	
30/06/2013	PERDIDAS AÑOS ANTERIORES		122.118,10

c) De las revisiones realizadas a las cuentas del pasivo del balance general de Indulana S.A., se encontró que se realizaron varios ajuste en el año 2013, los cuales son:

- Al 31 de diciembre del 2012 existe en el Pasivo una cuenta por pagar largo plazo por el valor de USD 376.062.59 según memorando emitido en noviembre 9 del 2012 por la licenciada Angélica Córdova, ex contadora de la empresa no existe un detalle de la
- Según memorando No. IND-MOR-ADM-13-013 de agosto 13 del 2013 emitido por el Ing. Hugo Neira ex Gerente General de Indulana S.A. indica que de acuerdo al contrato de comodato la empresa Morlantex S.A. está obligada a pagar los servicios públicos, impuesto predial y cualquier otra expensa que demande el inmueble, por lo tanto Morlantex S.A. no está obligada a cancelar la jubilación patronal de los ex trabajadores de Indulana S.A. Sin embargo Morlantex presta el dinero a Indulana S.A. para cumplir con la obligación en mención. Por lo cual del total de la cuenta por pagar largo plazo se

reconoce el valor de USD \$ 200.172.49 que corresponde a obligaciones generadas por pagos de jubilados que hasta agosto del 2013 ascendía al valor antes mencionado, el saldo restante de USD \$ 175.890.10 se reasigna al patrimonio de Indulana S.A.

FECHA	ASIENTO CD060001	DEBE	HABER
30/07/2013	1		
	ASIENTO CD060001		
	OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	175.890,12	
	PERDIDAS AÑOS ANTERIORES		175.890,12
30/07/2013	2		
	ASIENTO CD060002		
	OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	142.363,35	
	MORLANTEX S.A.		142.363,35
		318.253,47	318.253,47

7. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Corresponde a valores al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que a continuación se detallan:

	2013	2012
INGRESOS POR REEMBOLSOS		
INGRESOS REEMBOLSOS ENERGIA ELECTRICA	(21.904,76)	(49.055,17)
INGRESOS REEMBOLSOS AGUA POTABLE	(7.420,99)	(15.197,68)
INGRESOS REEMBOLSOS TELEFONOS	(1.244,31)	(3.109,37)
INGRESOS REEMBOLSOS SERVICIOS	(96,26)	(4.887,14)
INGRESOS REEMBOLSOS BIENES	0,00	(84,00)
INGRESOS REEMBOLSOS JUBILADOS	0,00	(7.494,18)
TOTAL	(30.666,32)	(79.827,54)

8. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Corresponde a valores al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que a continuación se detallan:

	2013	2012
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
JUBILACION PATRONAL	23.878,31	0,00
PROVISION SOCIALES	343.122,00	0,00
GASTOS NO DEDUCIBLES	0,02	0,00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES VARIAS	105.616,94	0,00
INTERES, MULTAS POR MORA INST. PÚBLICAS	0,00	429,53
TOTAL	472.617,27	429,53

9. OTROS GASTOS

Corresponde a los siguientes valores:

OTROS GASTOS	2013	2012
GASTOS REEMBOLSOS ENERGIA ELECTRICA	21.904,76	49.055,17
GASTOS REEMBOLSOS AGUA POTABLE	7.420,99	15.197,68
GASTOS REEMBOLSOS TELEFONOS	1.244,31	3.109,38
GASTOS REEMBOLSOS SERVICIOS	96,26	4.887,14
GASTOS REEMBOLSOS BIENES	0,00	84,00
GASTOS REEMBOLSOS JUBILADOS	0,00	7.494,18
TOTAL	30.666,32	79.827,55

10. REVELACIONES

La obligación de nuestra administración es, efectuar las siguientes revelaciones:

Activos y Pasivos Contingentes.- Al 31 de diciembre de 2013 existen valores por cancelar al Servicio de Rentas Internas, por anticipos de impuesto a la renta y al Municipio de Quito, por Contribución Especial de Mejores y Predio, valores a continuación detallados:

VALORES MUNICIPIO DE QUITO

PREDIO	
2015	28.255,80
2014	34.801,85
2013	53.833,01
TOTAL	116.890,66

CEM	
2015	1.280,59
2014	1.146,65
2013	857,69
TOTAL	3.284,93

TOTAL PENDIENTE MUNICIPIO DE QUITO \$ 120.175,59

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

PERÍODO	VALOR
jul-12	10.308,87
sep-12	10.104,44
jul-13	11.780,09
TOTAL	32.193,40

TOTAL PENDIENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS \$32.193,40

Declaración de Utilidad Pública

Según RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 107-DGSG-13, Art. 1.- Declarar de Utilidad Pública, con fines de Expropiación Urgente y Acuerdo de Ocupación Inmediata el inmueble ubicado en la calle Capitán Rafael Ramos E4-162 y Jacinto Jijón y Caamaño, sector la Acacias, parroquia Chaupicruz, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad de la Compañía INDULANA S. A., adquirido mediante aporte hecho con la Compañía Urbana S. A. MUSA, según escritura otorgada el 27 de agosto de 1976, ante el Notario doctor Rodrigo Salgado, inscrita el 10 de septiembre de 1976; y, el lote de terreno adquirido mediante compra al Banco La Filantrópica, según escritura otorgada el 27 de noviembre de 1967 ante el Notario de Guayaquil, doctor Gustavo Falconí, inscrita el 12 de diciembre de 1967 y unificación de los lotes de terreno, según escritura pública otorgada el 31 de agosto de 2012 ante Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, doctor Sebastián Valdivieso Cueva, inscrita el 1 de octubre de 2012 de las siguientes características:

No. Predio: 3524571
Clave Catastral: 11906-09-06
Área total de Terreno: 32.857,93 m2
Área de Terreno a expropiar: 32.857,93 m2

AVALÚO:

Terreno:	32.857,93 m2 x USD 85,00 c/m2 =	USD 2.792.924,05
Construcciones:	Global=	USD 3.249.168,21
	Global=	USD 159.320,39
	Avalúo Total=	USD 6.201.412,65

VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN HASTA POR:

Avalúo total del inmueble	USD 6.201.412,65
Más 5% por afección (según el Art. 451 del COOTAD)	USD <u>310.070,63</u>

TOTAL: USD 6.511.483,28

NOTA: Cabe mencionar que hasta la presente fecha no se realizado la expropiación del inmueble.

Impuesto a la Renta: Indulana S. A., en el año 2013, no tuvo actividad comercial y no generó ingresos, por lo cual no se calculó los anticipos de Impuesto a la Renta.

Eventos Posteriores.- Entre el 1 de enero de 2013 y 2 de abril de 2014 (fecha de conclusión presentación de contabilidad) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten a la presentación de los Estados Financieros 2013.