EMPRESA: SANOBER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES AMERICANOS.

NOTA 1

ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL

Compañía ecuatoriana, constituida a los dieciocho días del mes de octubre del año 2010, la misma que se denomina SANOBER S.A., con el objeto social de dedicarse a la administración, compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la compañía SANOBER S.A. es la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, pudiendo establecer sucursales o agencias dentro o fuera del país; la compañía es de nacionalidad ecuatoriana, tendrá una duración de 100 años de plazo social.

Actualmente se encuentra ubicada en Ciudadela Kennedy Norte Av. Miguel H. Alcívar s/n Mz. 506 Edificio Torres del Norte Torre B Piso 1 Oficina #108 teniendo como referencia atrás del Hotel Hilton Colon Guayaquil.

MONEDA FUNCIONAL

La empresa ha trabajado con el dólar americano y hasta ahora se ha mantenido utilizando la moneda.

PLANES DE LA ADMINISTRACION

- Satisfacer totalmente las necesidades de servicios inmobiliarias a través de la excelencia en el servicio, manteniendo altos estándares de calidad, eficiencia, seguridad y confianza, para ser competitivos y generar valor agregado a todas nuestras actividades comerciales.

NOTA 2

ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente se estableció el cumplimiento del cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES a partir del 1ro de enero del 2012.
La compañía define como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

Las entidades deben utilizar las mismas políticas contables desde la fecha de transición hasta la fecha de reporte. Es decir, las cifras comparativas del ejercicio a anterior deben prepararse de acuerdo a las NIIF para PYMES.

Se debe contabilizar todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF para PYMES.

Se debe cancelar todos los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo a las NIIF para PYMES.

Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se deben clasificar de acuerdo a las NIIF para PYMES, independientemente de cómo estuvieran registrados con principios anteriores.
Las NIIF para PYMES deben aplicarse para valorar todos los activos y pasivos reconocidos.

Los ajustes necesarios para adaptar a los estados financieros a las NIIF para PYMES se contabilizarán en el patrimonio a la fecha de transición.

NOTA 3

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Detalle en anexo adjunto)

a) **BASES DE PREPARACION**
b) **USO DE ESTIMACIONES**
c) **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
d) **EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**
e) **CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**
f) **PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO Y DEPRECIACION**
g) **RECONOCIMIENTO DE COSTOS, INGRESOS Y GASTOS**
h) **PROVISIONES**
i) **CONTINGENCIAS**

POLÍTICAS CONTABLES A IMPLEMENTAR

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas deben ser implementadas uniformemente en todos los años a presentar, salvo que se indique lo contrario:

a) Bases de preparación

Los estados financieros son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales corresponden a las Normas e Interpretaciones emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), las que comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y sus correspondientes Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretaciones (SIC), adoptadas por el IASB.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Compañía debe observar el cumplimiento de las normas e interpretaciones antes mencionadas, que le son aplicables.

Contando para ello con un sistema contable de una gran trayectoria, que permite la presentación de los Estados Financieros acorde a los principios de contabilidad en NEC y actualmente implementa la presentación en NIIF Para Pymes.
Nuestros Estados Financieros cumplen con las principales características cualitativas de la información de los mismos, las cuales son: Comprensibilidad, Relevancia, Confiabilidad, y Comparabilidad.

b) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la provisión para cobranza dudosa, la depreciación de los bienes del activo fijo, la provisión para beneficios sociales y el cálculo del impuesto a la renta, que es muy común en las empresas ecuatorianas.

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tienen 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.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías:
i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas,
ii) préstamos y cuentas por cobrar,

iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, y
iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: caja y bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes; en la empresa normalmente la Gerencia dispone a que banco se deposite el valor obtenido de las ventas.

No se cuenta al momento con una cuenta bancaria. Para agilitar la recaudación diaria de las ventas, se revisa el reporte diario de las ventas, a fin de tener un control efectivo del disponible de la empresa.

e) Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal y están presentadas netas de provisión para cuentas de cobranza dudosa, de modo que su monto tenga un nivel que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

Adicional a esto se recalca que se lleva un archivo físico de los documentos, y un archivo digital de las cuentas por cobrar, que se encuentran en concordancia con los valores que figuran en sistema contable.

Y que el plazo máximo de crédito es de 60 días, ya que la mayoría de las ventas son en crédito y una parte muy pequeña es efectivo.

f) Maquinaria y equipo, neto

El rubro Maquinaria y equipo se presenta al costo, neto de la depreciación acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada; y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como

reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso de la maquinaria y equipo, más allá de su estándar de performance original, éstos son capitalizados como un costo adicional de la maquinaria y equipo.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años
Edificios y otras construcciones	20
Unidades de transporte	5
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computo	3

La vida útil y el método de depreciación se deben revisar periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación son consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de Maquinaria y Equipo.
Adicional se dispone que todo valor en compra de Activo sea reconocido como tal si supera los 1,000.00, caso contrario se enviara al gasto.

g) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de servicios y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha prestado el servicio y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

Y se refleja en los Estados Financieros mensuales y anuales, en donde se puede visualizar los ingresos y los gastos, esto se implementó a partir del presente año, y en el modulo contable, se exigió la presentación mensual de los mismos, mostrando los índices para una mejor toma de decisiones.

h) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

Aquí se implementa en la política la provisión de los Beneficios sociales desde el momento en que entra a laborar un nuevo empleado, a fin de tener todos los valores provisionados y no caer en desfases económicos por no haber provisionado correctamente, y poder responder ante alguna demanda laboral o de otra índole por parte del empleado.

i) Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

j) Utilidad por acción

La utilidad básica por acción común es calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

k) Documentación Legal y demás de Importancia

La empresa debe tener en un FILE O ARCHIVO sus principales documentos, tales como:

- ✓ Escritura de Constitución,
- ✓ RUC,
- ✓ Nombramientos,
- ✓ Nomina de accionistas,
- ✓ Permisos de funcionamiento,
- ✓ Tasas,
- ✓ Formularios de 1.5 x 1000,
- ✓ Permiso cuerpo de bomberos,
- ✓ Tasa de habilitación,
- ✓ Contribución a la Superintendencia de Compañías,
- ✓ Código de trabajo,
- ✓ Código de Seguridad Social,
- ✓ Reglamento Interno,
- ✓ Cedula y certificado de votación de Representante Legal,
- ✓ Las principales actividades o novedades ocurridas durante el periodo se deben dejar escritas en ACTAS DE JUNTA GENERAL, esto separado por hojas separadoras donde conste el nombre del Documento.

l) A continuación detallamos las Notas a los Estados Financieros más significativas que componen las partidas del ESTADO de SITUACION FINANCIERA y el ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.

1.- Caja y Bancos

Los saldos en la mencionada cuenta son los siguientes:
(En miles de dólares)

DETALLE	Al 31 de Diciembre de 2012	Al 31 de Diciembre de 2013
Disponibilidad en efectivo	382.80	182.80
Cuentas Corrientes Bancarias	0.00	0.00
	382.80	182.80

2.- Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Este rubro está compuesto como sigue en miles de dólares americanos:

CONCEPTO	Saldos al 31-12-12	Adiciones	Deducciones	Corrección Monetaria	Saldos al 31-12-13
CLIENTES	890.00				5,295.21
DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00				0.00
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	0.00				0.00
PRESTAMOS A EMPLEADOS	0.00				0.00
	890.00				5,295.21

El saldo de cuentas por cobrar clientes representa principalmente facturas por la venta de servicios por otros servicios inmobiliarios prestados, en un plazo que se determina en base al financiamiento, que se establece entre 30 a 90 días y no tienen intereses.

3.- Inventarios

Este rubro comprende lo siguiente en miles de dólares americanos:

DETALLE	Al 31 de Diciembre de 2012	Al 31 de Diciembre de 2013
Productos Terminados	0.00	0.00
Productos en Proceso	0.00	0.00
Materias Primas y Auxiliares	0.00	0.00
Repuestos, herramientas	0.00	0.00
Mercaderías en Tránsito	0.00	0.00
Otros Inventarios	0.00	0.00
	0.00	0.00

4.- Activos por Impuestos Corrientes

Este rubro comprende lo siguiente en miles de dólares americanos:

DETALLE	Al 31 de Diciembre de 2012	Al 31 de Diciembre de 2013
Crédito tributario a favor de empresa		
(IVA)	0.00	731.65
(RENTA)	0.00	80.09
	0.00	811.74

5.- Propiedades, Planta y Equipo

Este rubro comprende lo siguiente, en miles de dólares americanos:

DETALLE	Saldos al 31-12-12	Adiciones al Costo	Transf./ Retiros	Saldos al 31-12-13
Edificio	0.00	--	--	0.00
Muebles y enseres	0.00	484.80	--	484.80
Instalaciones	0.00	2,090.00	--	2,090.00
Terrenos	129,000.00	--	--	129,000.00
	129,000.00	2,574.80	--	131,574.80

DEPRECIACION

DETALLE	Saldos al 31-12-12	Adiciones a Resultados	Retiros	Saldos al 31-12-13
Depreciación Activos	--	-88.48		-88.48
Valor Neto	129,000.00	-88.48		131,486.32

6.- Cuentas y Documentos por pagar

Este rubro comprende lo siguiente en miles de dólares:

DETALLE	Al 31 de Diciembre de 2012	Al 31 de Diciembre de 2013
Proveedores Nacionales	0.00	0.00
Impuestos por pagar	60.60	0.00
Obligaciones Bancos	0.00	0.00
Provisión para beneficios sociales	0.00	0.00

Prestamos Accionistas - Corriente	0.00	0.00
Otras Documentos por Pagar	0.00	0.00
Obligaciones con el IESS	0.00	0.00
Provisiones por pagar	0.00	0.00
Participación Trabajadores	0.00	0.00
Impuesto a la Renta	0.00	0.00
Anticipo Clientes	0.00	0.00
	---	---
	60.60	0.00
	========	========

7.- Cuentas por pagar a Largo Plazo

Este rubro está compuesto como sigue en miles de dólares:

ENTIDAD	CONCEPTO	31-12- 2012 US$	Retiros	31-12-2013 US$
		---	---	---
Otros Documentos por Pagar		0.00		0.00
Préstamos Acionistas		0.00		11,202.88
		---		---
		0.00		11,202.88

8.- Capital Social

El capital social de la compañía suscrito y pagado al 31 de Diciembre de 2013 está representado por **129,800** participaciones iguales acumulativas e indivisibles de cien dólares de los Estados Unidos de América cada una de ellas.

De los socios o accionistas:

IVONNE MASSUH LOAYZA, suscribe UN MIL DOSCIENTAS OCHENTA Y SEIS ACCIONES participes iguales acumulativas indivisibles de cien dólares de los Estados Unidos de América cada una.

JUAN ANDRES SANTOS MASSUH, suscribe TRES ACCIONES participes iguales acumulativas indivisibles de cien dólares de los Estados Unidos de América cada una.

JUAN CARLOS SANTOS MASSUH, suscribe TRES ACCIONES participes iguales acumulativas indivisibles de cien dólares de los Estados Unidos de América cada una.

MARIA JOSE SANTOS MASSUH, suscribe TRES ACCIONES participes iguales acumulativas indivisibles de cien dólares de los Estados Unidos de América cada una.

FIORELLA IVONE SANTOS MASSUH, suscribe TRES ACCIONES participes iguales acumulativas indivisibles de cien dólares de los Estados Unidos de América cada una.

La responsabilidad de los socios se limita al monto de sus participaciones sociales, salvo las excepciones de ley.

9.- Ingresos Operacionales

La compañía reconoce los ingresos por la venta de servicios de asesoría inmobiliaria a personas jurídicas y naturales, cuando dichos servicios han sido prestados íntegramente al cliente.
A continuación se presenta un análisis de los ingresos:

	31-12-2012	**31-12-2013**
Comisiones por Asesoría	960.00	4004.73
Arriendo Inmuebles	0.00	0.00
Otras Ingresos	0.00	160.00
	960.00	4,164.73

10.- Costo de Ventas

La composición del Costo de Ventas es de la siguiente manera en miles de dólares:

	31-12-2012	**31-12-2013**
Inventario Inicial de compras netas de bienes no producidos por la compañía	0.00	0.00
Gastos de personal	0.00	0.00
Menos:		
Inventario final de productos no producidos por la compañía	(0.00)	(0.00)
	0,00	0.00

11.- Gastos de venta

Comprende lo siguiente en miles de dólares:

	31-12-2012	**31-12-2013**
Honorarios Profesionales	0.00	833.33
Asesoría Financiera	0.00	0.00
Otros Gastos	0.00	3,032.98
	0.00	3,866.31

12.- Gastos de administración

Comprende lo siguiente en miles de dólares:

	31-12-2012	31-12-2013
Gastos de personal	0.00	0.00
Beneficios sociales e Indemnizaciones	0.00	0.00
Aportes y Fondos de Reserva	0.00	0.00
Mantenimiento y Reparaciones	0.00	1,316.75
Seguros y Reaseguros	0.00	0.00
Impuestos, Contribuciones	0.00	140.77
Depreciaciones	0.00	88.48
Gastos de Gestión	0.00	64.14
Suministros y Materiales	720.00	2,345.53
	720.00	3,955.67

13.- Gastos Financieros

Comprende lo siguiente en miles de dólares:

	31-12-2012	31-12-2013
Intereses Préstamo	0.00	0.00
Gastos Bancarios	0.00	0.00
	0.00	0.00

14.- Utilidad (pérdida) por acción (NIC-33)

Para determinar los numeradores en el cálculo de la Utilidad (Pérdida) Básica y Diluida por Acción se tomaron los siguientes importes (en miles de dólares):

	Del 01-01-12 Al 31-12-12	Del 01-01-13 Al 31-12-13
Utilidad (Pérdida) del Período	184.80	-3,657.25

Al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 no existe saldo que corresponda al impuesto a la renta diferido relacionado con la revaluación de bienes del activo fijo.

RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Compañías, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la

compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.
No se ha transferido el 10% de la utilidad neta para reserva legal en el año 2013. Se producirá después de que lo apruebe la Junta General de accionistas.

DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2013, incluyen $370.98, que corresponden a la utilidad neta años anteriores que están pendientes de ser transferidos a la reserva legal.

IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la utilidad del ejercicio, establecidos por disposición transitoria primera de la ley régimen tributario interno (LRTI) Art. 37, que para el año 2013 es del 22% de la utilidad, después de participaciones a empleados. La Sociedad no registra saldos por impuestos diferidos.

HECHOS POSTERIORES

Al 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de presentación de los Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran afectar significativamente a la presentación y/o interpretación de los mismos

APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estado financieros fueron aprobados por la gerencia el 15 de Marzo del 2014.

Ing. Juan Carlos Santos Oberti
GERENTE GENERAL

Ec. Luis Procel Cruz
CONTADOR