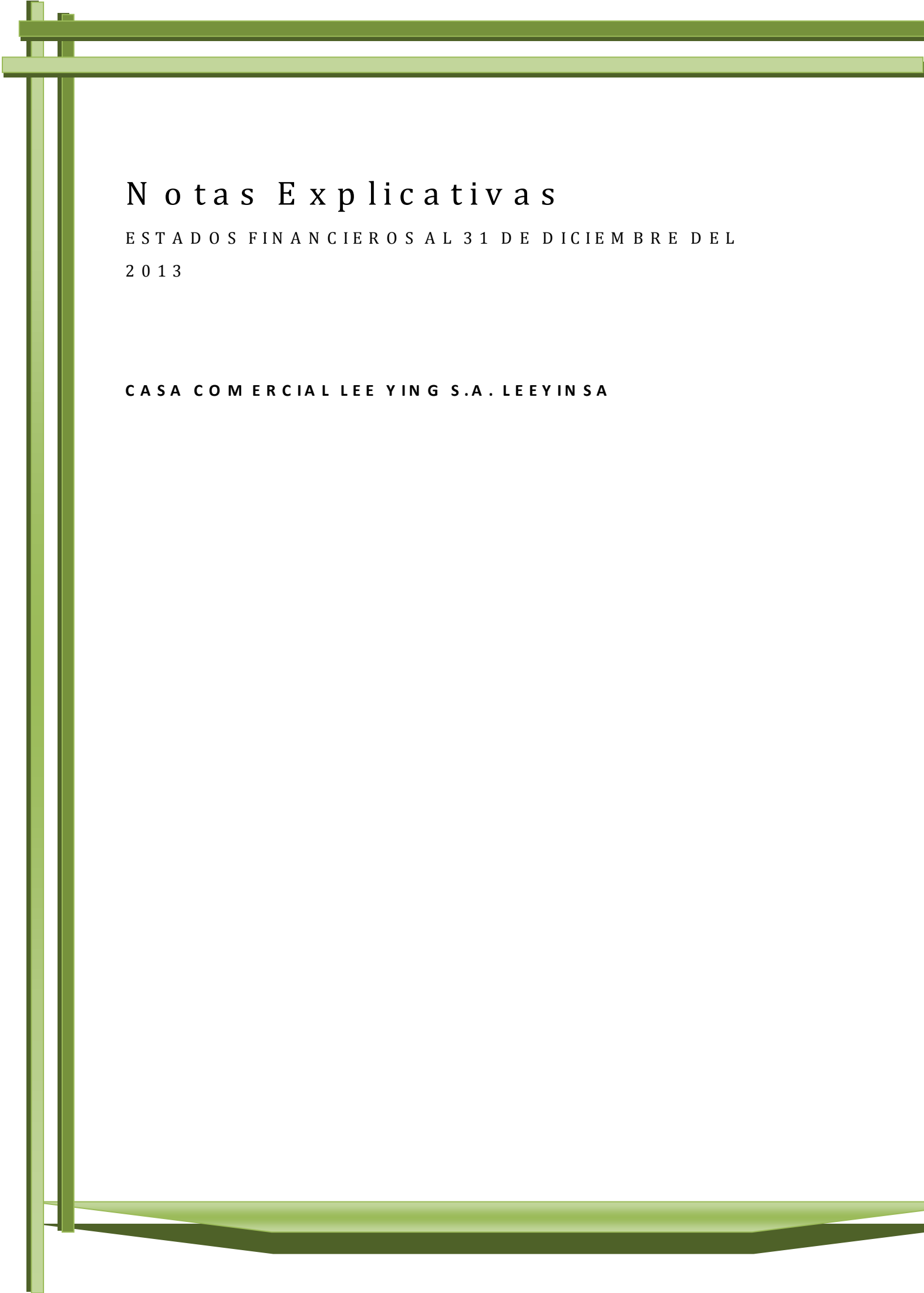




N o t a s E x p l i c a t i v a s

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL
2013

CASA COMERCIAL LEE YING S.A. LEEYINSA

CASA COMERCIAL LEE YING S.A. LEEYINSA

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	2
Bases de Elaboración y Políticas contables significativas	2	2-3
Adopción Normas NIIF	3	4
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4
Impuestos	5	5
Instrumentos financieros	6	6-7
Patrimonio	7	8-9
Ingresos	8	10
Costos y gastos por su naturaleza	9	10-11
Aprobación de los estados financieros	10	11
Detalle de Estados Financieros		12

ANEXOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Anexo 1 Estado de Situación Financiera	13-14
Anexo 2 Estado de Resultados Integrales	15
Anexo 4 Estado de Flujo de Efectivo	16

CASA COMERCIAL LEE YING S.A. LEEYINSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Casa comercial Lee Ying S.A. Leeyinsa es una Compañía anónima constituida el 9 de mayo de 1993 en el Ecuador. Su domicilio principal es en Daule 101 y Colimes del cantón Balzar.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados tal como se describe en esta Nota 1.

Las políticas contables que utiliza la compañía son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía tiene a una persona afiliada, la gerencia general y sus accionistas se encuentran planificando el incremento de sus actividades y de personal operativo y administrativo.

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

2. BASES DE ELABORACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento¹ - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Los estados financieros están de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF realizado en el año 2012.

Los estados financieros de CASA COMERCIAL LEE YING S.A. LEEYINSA al 31 de diciembre del 2013, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2013.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de CASA COMERCIAL LEE Y ING S.A. LEEYINSA, comprenden el Estado de Situación Financiera del periodo 1 de enero al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral D², de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminados al 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

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

2.3.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año 2013 siendo el valor del casillero # 819 del Formulario 101 de \$20.948,76. El valor del impuesto causado en el ejercicio fiscal 2013 es de \$ 4608.73

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

2.4.1 Ingresos por Arriendos - La compañía CASA COMERCIAL LEE Y ING S.A. LEEYINSA, sustenta el cobro de sus alquileres al inicio de un contrato de arrendamiento, la factura se emite al inicio de cada mes, en el contrato se indica el tiempo de duración y el canon de arrendamiento.

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

2.6 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante 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 de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un 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 NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012. De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para Pymes el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que la empresa ha aplicado las normas que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2013:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	... Diciembre 31, ... , <u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
Efectivo y bancos	207.793,33
Inversiones temporales	
Sobregiro bancario	(0)
Saldos de efectivo y bancos incluidos en un grupo de activos mantenido para la venta	<u>0,00</u>
Total	<u><u>207.793,33</u></u>

5. IMPUESTOS³

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

... Diciembre 31,...

2013

(en miles de U.S. dólares)

Activos por impuesto corriente:

Retenciones en la fuente	91,41
(+)saldo a favor de renta inicial	750,90
(+)saldo a favor de renta final	
Internas	<u>0</u>

Total	<u><u>842,31</u></u>
-------	----------------------

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto a la renta por pagar (1)	4.608,73
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y	
Retenciones	103,02
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>-5.359,63</u>
por pagar	

Total	<u><u>-647,88</u></u>
-------	-----------------------

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

2013

(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros antes de impuesto	1.324,63
a la renta	
Mas Gastos no deducibles	19.624,13
Utilidad gravable	<u><u>20.948,76</u></u>
Impuesto a la renta causado 22%	<u><u>4.608,73</u></u>
Anticipo calculado (2)	<u><u>2.578,87</u></u>
Impuesto a la renta cargado a resultados ⁴	4.608,73
Total	<u><u>4.608,73</u></u>

6. COMPOSICION DEL PASIVO.

Gestión de Financiamiento- La empresa CASA COMERCIAL LEE YING S.A.

para el año 2013 adquirió un financiamiento con su arrendataria ALMACENES TIA por la cantidad de \$202.223,00, a 20 años plazo, el mismo que se va a descontar en cada canon mensual la cantidad de \$1.489,92.

La deuda finaliza en Noviembre del 2032

Adj.detalle:

DATOS DE LA ESCRITURA DEL FINANCIAMIENTO	
PRORROGA A 20 AÑOS	
FECHA ESCRITURA	
INICIO:	07/11/2012
VENCE	07/11/2032
AREA:	
SERÁ PROPIEDAD	A PARTIR DEL 13/04/2017
EXTENDER:	208,61 MT2
ARE TOTAL	864,61 MT2
CODIGO	01-19-04
CANON:	3.300,00
ENTREGAN:	202.223,00
DESCUENTO	1.489,92

Adicional tiene otro financiamiento bajo la forma contractual que ellos(inquilinos)

Hacen el mejoramiento del bien inmueble; es el caso con la compañía AGRIPAC

Cuyo saldo del préstamo al 1° de Enero del 2013 era de \$75000 y tiene un descuento mensual de \$750 la deuda finaliza a Junio del 2021.

ESCRITURA DEL ARRIENDO DE AGRIPAC	
FECHA	
ESCRITURA	14/03/2011
VENCIMIENTO	14/03/2021
AREA:	502 MTS 2
CODIGO	110001200
CANON:	1.700,00
IVA	204,00
PLAZO	A 10 AÑOS
FECHA	
CONTRATO	01/06/2011
MEJORAS	A beneficio del local

PRESTAMO	90.000,00
DESTINO	Adecuación del local
RETIENE	750,00
TIEMPO	120 MESES

7. PATRIMONIO

Un resumen del capital social es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2013</u>
Capital social	800,00
Prima de emisión	<u>0,00</u>
Total	<u><u>800,00</u></u>

7.1. Capital Social - El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario al 31 de diciembre de 2013, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

El capital social de la compañía LEE YING S.A. LEEYINSA está conformado:

Cantidad valor Nombre

1	\$1	Sr. Felix Roberto Chang Macias
1	\$1	Sr. Jorge Roberto Chang Zambrano
374	\$374	Sr. Tyrone Alberto Chong Chang
424	\$424	Sr. Weyling Guillermo Hago Chang

RESERVAS.

Resultados Acumulados - Un resumen de los Resultados Acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>
Utilidades no distribuidas ejer. ant.	4.315,37
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	514.727,58
Reservas según PCGA anteriores:	
Reserva de capital	
Reserva por valuación	
Reserva por valuación de inversiones	<u> </u>
Total	<u><u>519.042,95</u></u>

8. PATRIMONIO

Un resumen del capital social es como sigue:

	... Diciembre 31,...
	<u>2013</u>
Capital social	800,00
Prima de emisión	<u>0,00</u>
Total	<u><u>800,00</u></u>

7.2. Capital Social - El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario al 31 de diciembre de 2013, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

El capital social de la compañía LEE YING S.A. LEEYINSA está conformado:

Cantidad valor Nombre

1	\$1	Sr.Felix Roberto Chang Macias
1	\$1	Sr.Jorge Roberto Chang Zambrano
374	\$374	Sr.Tyrone Alberto Chong Chang
424	\$424	Sr.Weyling Guillermo Hago Chang

RESERVAS.

Resultados Acumulados - Un resumen de los Resultados Acumulados es como sigue:

	Diciembre
	31,
	<u>2013</u>
Utilidades no distribuidas ejer.ant.	4.315,37
Resultados acumulados provenientes de la	
adopción por primera vez de las NIIF	
(Nota 3.3.1)	514.727,58
Reservas según PCGA anteriores:	
Reserva de capital	
Reserva por valuación	
Reserva por valuación de inversiones	<u> </u>
Total	<u><u>519.042,95</u></u>

8. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía, es como sigue:

	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Ingresos provenientes del alquiler de bienes inmuebles	73.375,51
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	<u> </u>
Total	<u><u>73.375,51</u></u>
El detalle de los Ingresos por alquiler de bienes inmuebles es	
Como se detalla a continuación:	

9. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA⁵

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Costo de ventas	10.602,56
Gastos Operacionales	10.766,40
Gastos de administración	35.441,58
Gastos Financieros	<u>15.240,34</u>
Total	<u><u>72.050,88</u></u>

El detalle de los costos y gastos es como se detalla a continuación:

COSTO DE VENTAS

COSTO DE BIENES Y SERVICIOS

COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS	10.602,56	
TOTAL COSTO DE VENTAS		10.602,56

GASTOS OPERACIONALES

GASTOS DEL PERSONAL

SUELDOS	9.600,00	
APORTE PATRONAL	<u>1.166,40</u>	
TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES		10.766,40

GASTOS DE ADMINISTRACION

GASTOS DE IMPRENTA	140,50	
SUMINISTROS DE OFICINA	108,14	
DEPRECIACION DE EDIFICIOS	28.361,96	

MOVILIZACION	333,76	
VARIOS	1.560,88	
SERVICIOS PRESTADOS	1.590,00	
HONORARIOS	3.150,00	
CONTRIBUCIONES	191,80	
COMISIONES	<u>4,54</u>	
TOTAL DE GASTOS DE ADMINISTRACION		35.441,58
GASTOS FINANCIEROS		
INTERESES	15.224,13	
GASTOS BANCARIOS	<u>16,21</u>	
TOTAL DE GASTOS FINANCIEROS		15.240,34
TOTAL DE GASTOS		<u><u>72.050,88</u></u>

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Junta de accionistas celebrada el día 17 de Abril del 2014 . Revisaron todas y cada una de las cuentas del Balance del Ejercicio Fiscal 2013, realizaron preguntas y todas fueron resueltas por el Gerente.

CASA COMERCIAL LEE YING S.A. LEEYINSA

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

ANEXOS DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2013

Contenido

Página

Estado de situación financiera – Anexo. 1. 13-14

Estado de resultado integral – Anexo. 2. 15

Estado de flujos de efectivo – 4.

Alt 1 - Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de
operación 16

Abreviaturas

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, 2013 (en miles de U.S. dólares)
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		207.793,33
Cuentas y docum. por cobrar clientes corrientes N/R locales		49.745,66
Otras cuentas y documentos por cobrar N/R Locales		0
Crédito tributario RENTA		842,31
		<u>----</u>
Total Activo Corriente		<u>258.381,30</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil		0
Inmuebles (excepto terreno)		594.806,43
Equipo de computación y software		0
Maquinaria, equipo e instalaciones		0
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo		45.908,93
		<u>-----</u>
Total Activos No Corrientes		548.897,50
 TOTAL		 <u>807.278,80</u>

CASA COMERCIAL LEE YING S.A. LEEYINSA**ANEXO. 1.**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	Diciembre 31, 2013 (en miles de U.S. dólares)	Enero 1,
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar proveedores N/R Locales		0	
Obligaciones con instituciones financieras corriente Locales		14.619,70	
Otras cuentas y documentos por pagar N/R Locales		15.526,75	
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio		0	
Prestamos de accionistas o socios/Locales		10.915,88	
Participación trabajadores por pagar del ejercicio		00,00	
Provisiones		00,00	

Total pasivos corrientes		<u>41062,33</u>	
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar proveedores N/R Locales L/P		0	
Obligaciones con instituciones financieras corriente Locales L/P		248.783,23	

Total pasivos corrientes		<u>289.845,56</u>	
PATRIMONIO			
Capital Social		800,00	
Reserva legal		874,39	
Reserva facultativa y estatutaria		00,00	
Reserva de revaluación de inversiones			
Resultados Acum.Prov.de Adop.N IIF		514.727,58	
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores		4.315,37	
(-) Perdida del ejercicio		3284,10	
Utilidades del ejercicio		0	
Total patrimonio		<u>517.433,24</u>	

TOTAL		<u>807.278,80</u>	

ANEXO. 2.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
INGRESOS	25	73.375,51
COSTO DE VENTAS	28	<u>10.602,56</u>
MARGEN BRUTO		62.772,95
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		----- 1.324,63
Menos reserva legal		0
Menos gasto por impuesto a la renta:	18	
Corriente		2.578,87
Diferido		<u>0,00</u>
Total		<u>0,00</u>
PÉRDIDA DEL AÑO		<u>-3.284,10</u>
UTILIDAD DEL AÑO ⁶		
 TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		 <u><u>-3.284,10</u></u>

ANEXO. 4.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

		<u>Notas</u>	<u>2013</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)			
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013			
9501	FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de Clientes:			
950101	Ingreso de actividades ordinarias		73.375,51
	Variación en cuentas por cobrar-clientes		-28.175,93
95010101	Total		45.199,58
Pagado a proveedores, empleados y otros:			
95010201	(-) Compra de Bienes y Servicios		-11.519,50
	Compra de Bienes y Servicios	10.602,56	
	Comisiones Bancarias	4,54	
	Útiles de Oficina y Suministros	248,64	
	Movilización y Combustible	333,76	
	Servicios Prestados	330,00	
95010203	(-) Pagos a y por cta de los empleados		-3.619,67
	Pago del Aporte Patronal	-1.166,40	
	Pago de Benef y participacion	-2.453,27	
95010205	Otros pagos por Actividades de Oper.		-1.752,68
	De gastos varios	1.560,88	
	Pago de contribuciones	191,80	
950105	Intereses Pagados		-15.240,34
	Intereses Pagados	15.224,13	
	gastos bancarios	16,21	
9501	FLUJO DE EFECTIVO EN AC.DE OPER.		13.067,39
9502	FLUJOS DE ACTIV.DE INVERSION		0,00
FLUJOS DE ACTIV.DE FIANANCIACION			
950304	Financiacion por préstamos a L.P.		\$ 202.223,00
950305	(-) Pago de Prestamos		-7497,06
9507	EFECTIVO Y EQUIV.AL FINAL PERIODO		207.793,33