

**CPA WALTER JARA N.
ASESOR EXTERNO**

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

Abril 25, del 2014

Estimados Señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 e Informe del Auditor Independiente de SUBUMAR S. A., con No. de RUC 0992288779001. Expediente N.- 68502

Atentamente.



CPA. Walter Jara N.
Registro SC - RNAE.- 290

Expediente N.- 68502

Dirección: Ciudadela Alborada XIII Mz. 28 Villa 13
Teléfonos: 0999-294356 / 042-175495

CPA. WALTER JARA N
CERTIFICADO
Republica del Ecuador
Superintendencia de Compañías
Registro Nacional de Auditores
Externos No.SC-RNAE-N.- 290
RUC # 0901350272001

SUBUMAR S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2013
Junto con el Informe del Auditor Independiente

CONTENIDO

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas
De SUBUMAR S. A.

He auditado los estados financieros adjuntos de SUBUMAR S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultado integral y de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, debido a fraude o error.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

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, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, debido a fraude o error. 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 Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

OPINION


En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de SUBUMAR S. A. al 31 de diciembre del 2013 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

ASUNTO DE ENFASIS

Debido a que SUBUMAR S. A. no mantiene operaciones, sus requerimientos de efectivo son cubiertos por su compañía relacionada Deloitte and Touche Cia. Ltda., por tal motivo SUBUMAR S. A. no prepara estado de flujos de efectivo.

OTROS ASUNTOS

Los estados financieros correspondientes al año 2012, no fueron auditados por mí ni por otros auditores, debido a que la Compañía no cumplía con los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías para presentar estados financieros auditados.



CPA. WALTER NAPOLEÓN JARA NAULA.
REGISTRO N. 13.533

Guayaquil, Ecuador
22 de Abril de 2014

SUBUMAR S. A.

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

1.- INFORMACIÓN GENERAL

Subumar S. A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en junio de 1993 y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

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

2.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados de situación financiera son las siguientes:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo del costo histórico. La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados de situación financiera de la Compañía es el Dólar de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

Instrumentos financieros

Cuentas por cobrar –

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las 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.

Cuentas por pagar –

Son pasivos 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.

Préstamos –

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectiva.

Deterioro de activos financieros –

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios en atrasos o en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

Edificios

Los edificios se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Los edificios son medidos al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de los edificios comprende el precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de la propiedad, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de edificios son determinados comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados.

El costo de los edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La vida útil inicial de los

edificios es 50 años y la vida útil remanente determinada por un perito independiente a partir de la fecha de transición es de 10 años.

Deterioro de activos no financieros-

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa para los activos no financieros que incluye los activos intangibles de uso, si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando se presente un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo, es el monto mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean en gran parte independientes de los otros activos o grupo de activos.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto. Para determinar el valor razonable menos costos de venta. Se usa un modelo de valuación apropiado.

De existir pérdidas integrales de deterioro de operaciones continuas, ellas son reconocidas en el estado de resultados en las categorías de gastos, consistentes con la función del activo deteriorado. Al 31 de diciembre de 2013, no se han determinado indicios de deterioro.

Provisiones -

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el balance general cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del Estado de Situación Financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

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.

El ingreso por concepto de alquileres se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Gastos

Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

Impuestos –

Impuesto a la renta corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo..

Uso de estimaciones y supuestos significativos –

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado

3.- CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(Dólares)	
Compañía relacionada	106,440	136,914
Otras cuentas por cobrar	<u>180,275</u>	<u>319,904</u>
Total	286,715	456,818

Al 31 de diciembre del 2013, compañía relacionada representa valores por cobrar a Deloitte and Touche por concepto de arriendo de inmuebles.

4.- EDIFICIOS

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(Dólares)	
Costo	1,726,751	1,726,751
Depreciación acumulada	<u>(426,257)</u>	<u>(265,141)</u>
Total	1,300,494	1,461,610

Los movimientos de edificio fueron como sigue:

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	1,461,610	1,175,493
Adquisiciones		435,000
Depreciación	<u>(161,116)</u>	<u>(148,883)</u>
Saldos netos al final del año	1,300,494	1,461,610

5.- PRESTAMO

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(Dólares)	
Préstamo bancario	368.204	600.000

Al 31 de diciembre del 2013, préstamo corresponde a valores otorgado por el Banco Machala, con vencimiento en febrero del 2014 e interés anual del 10,20%.

6.- CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(Dólares)	
Chapago S.A.	187.190	257.004
Rupago S.A.	172.160	172.160
Seplanta S.A.	174.371	174.372
Galaminsa S.A.	<u>188.178</u>	<u>257.994</u>
Total	721.899	861.530

Al 31 de diciembre del 2013, cuentas por pagar representan obligaciones contraídas por cesión de derecho que no devengan intereses.

7.- IMPUESTO

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

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(Dólares)	
<u>Activo por impuesto corriente:</u>		
Retenciones en la fuente	24.258	22.445
<u>Pasivo por impuesto corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	16.498	32.971

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	74.990	63.832
Gastos no deducibles		<u>79.521</u>
Utilidad gravable	<u>74.990</u>	143.353
Impuesto a la renta causado al 22% (2012 - 23%)	16.498	32.971

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldos al comienzo del año	32.971	28.468
Provisión	16.498	32.971
Pago de impuesto a la renta	<u>(32.971)</u>	<u>(28.468)</u>
Saldos al final del año	16.498	32.971

8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

9.- PATRIMONIO

(a) Capital Social -

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, representa 284,000 acciones a un valor nominal por acción de US\$1; todas ordinarias y nominativas.

(b) Reserva Legal -

La ley de compañías establece una apropiación de 10% de la utilidad anual para su constitución, hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

(c) Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
	(Dólares)	
Utilidades retenidas	133.103	185.946
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(54.125)</u>	<u>(54.125)</u>
Total	187.228	131.821

El saldo de "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF" surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

10.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad

Categorías de instrumentos financieros - La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado:

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(Dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Cuentas por cobrar	286.715	456.818
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos	368.204	600.000
Cuentas por pagar	<u>721.899</u>	<u>861.529</u>
Total	1.090.103	1.461.529

11.-HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros (Abril 22, 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12.-APROVACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 22, 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.