

SUBUMAR S. A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31, <u>2013</u> <u>2012</u> (en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar	9	286,714	456,818
Impuestos corrientes	6	<u>24,259</u>	<u>22,445</u>
Total activos corrientes		<u>310,973</u>	<u>479,263</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Edificio	3	<u>1,300,493</u>	<u>1,461,610</u>
TOTAL		<u>1,611,466</u>	<u>1,940,873</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo	4	368,204	600,000
Cuentas por pagar	5	721,900	861,529
Impuestos corrientes	6	<u>16,498</u>	<u>32,971</u>
Total pasivos corrientes		1,106,602	<u>1,494,500</u>
PATRIMONIO:	8		
Capital social		284,000	284,000
Reserva		33,638	30,552
Utilidad acumulada		<u>187,226</u>	<u>131,821</u>
Total patrimonio		<u>504,864</u>	<u>446,373</u>
TOTAL		<u>1,611,466</u>	<u>1,940,873</u>

Ver notas a los estados financieros

CPA. Ernesto Graber
Representante Legal

Roque Macías
Contador

SUBUMAR S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Nota</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
INGRESOS		303,239	280,565
Gastos de administración		(174,908)	(172,737)
Gastos financieros		<u>(53,342)</u>	<u>(43,996)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>74,989</u>	<u>63,832</u>
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	6	<u>(16,498)</u>	<u>(32,971)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>58,491</u>	<u>30,861</u>

Ver notas a los estados financieros

CPA. Ernesto Graber
Representante Legal

Roque Macías
Contador

SUBUMAR S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u> ... (en U.S. dólares)...	<u>Utilidad Acumulada</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2012	284,000	21,537	109,975	415,512
Utilidad del año			30,861	30,861
Apropiación	_____	<u>9,015</u>	<u>(9,015)</u>	_____
Diciembre 31, 2012	284,000	30,552	131,821	446,373
Utilidad del año			58,491	58,491
Apropiación	_____	<u>3,086</u>	<u>(3,086)</u>	_____
Diciembre 31, 2013	<u>284,000</u>	<u>33,638</u>	<u>187,226</u>	<u>504,864</u>

Ver notas a los estados financieros

CPA. Ernesto Graber
Representante Legal

Roque Macías
Contador

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. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.3. Edificio

2.3.1. Medición en el momento del reconocimiento – El edificio se mide inicialmente por su costo.

2.3.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, el edificio es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.3.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo del edificio 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 a NIIF es de 10 años.

2.3.4. Retiro o venta del edificio - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del edificio es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.4. Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.5. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si hubiere.

2.5.1. Impuesto 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. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.5.3. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.6. 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 efectivo.

2.7. 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.

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 prestación de servicios es de 30 días.

2.8. 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.

2.9. 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.

Los ingresos ordinarios procedentes de servicios de alquiler son reconocidos en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10. 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 período en el que se conocen.

2.11. 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: cuentas por cobrar y por pagar y préstamo. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra con emisión del instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero o como instrumento de patrimonio se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.13. Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.14. 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 NIIF 7	Compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral. Presentación de estados financieros.	Enero 1, 2013

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.

2.15. 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 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros tendrán un impacto 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. EDIFICIO

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,726,751	1,726,751
Depreciación acumulada	<u>(426,258)</u>	<u>(265,141)</u>
Total	<u>1,300,493</u>	<u>1,461,610</u>

Los movimientos de edificio fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	1,461,610	1,175,493
Adiciones		435,000
Depreciación	<u>(161,117)</u>	<u>(148,883)</u>
Saldos netos al final del año	<u>1,300,493</u>	<u>1,461,610</u>

4. PRÉSTAMO

Préstamo no garantizado otorgado por el Banco Machala, con vencimientos mensuales con opción a renovación e interés anual del 11%.

5. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a cesión de derecho de cobro transferidos por las inmobiliarias de Guayaquil a nombre de la Compañía, un detalle es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Chapago S. A.	187,189	257,004
Rupago S. A.	172,160	172,160
Seplanta S. A	174,371	174,371
Galaminsa S. A	<u>188,180</u>	<u>257,994</u>
Total	<u>721,900</u>	<u>861,529</u>

6. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente	<u>24,259</u>	<u>22,445</u>
<i>Pasivo por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la renta	<u>16,498</u>	<u>32,971</u>

6.2 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	74,989	63,832
Gastos no deducibles	<u> </u>	<u>79,521</u>
Utilidad gravable	<u>74,989</u>	<u>143,353</u>
Impuesto a la renta causado al 22% (2012 - 23%)	<u>16,498</u>	<u>32,971</u>

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.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	32,971	28,468
Provisión	16,498	32,971
Pagos	<u>(32,971)</u>	<u>(28,468)</u>
Saldos al final del año	<u>16,498</u>	<u>32,971</u>

7. 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.

8. PATRIMONIO

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

Reserva legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social.

Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades acumuladas - Un resumen de las utilidades acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (en U.S. dólares)...	
Utilidad acumulada	241,351	185,946
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(54,125)</u>	<u>(54,125)</u>
Total	<u>187,226</u>	<u>131,821</u>

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.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (U.S. dólares)...	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Deloitte & Touche Cia. Ltda.	<u>286,714</u>	<u>456,818</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Chapago S. A.	187,189	257,004
Rupago S. A.	172,160	172,160
Seplanta S. A.	174,371	174,371
Galaminsa S. A.	<u>188,180</u>	<u>257,994</u>
Total	<u>721,900</u>	<u>861,529</u>

Al 31 de diciembre del 2013, cuentas por cobrar y por pagar no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (U.S. dólares)...	
<u>Ingresos:</u>		
Deloitte & Touche Cia. Ltda.	<u>303,239</u>	<u>280,565</u>

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 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.

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Cuentas por cobrar	<u>286,714</u>	<u>456,818</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamo	368,204	600,000
Cuentas por pagar	<u>721,900</u>	<u>861,529</u>
Total	<u>1,090,104</u>	<u>1,461,529</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 17, 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN 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 marzo 17 del 2014 y serán presentados a los para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.