ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

INDICE — **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 – 24

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

Introducción:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.,** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. La revelación de la información comparativa es requerida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.,** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, aceptadas en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorias. Efectuamos nuestras auditorias de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

SRNAE -2 No.404

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.
Pagina # 2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo No. 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Superintendencia de Compañías.

Asuntos de Énfasis:

5. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas de **ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.**, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Guayaquil, Abril 30 del 2014

C.P.A. Pedro Sierra Alvarado
Auditor Independiente
Reg. Nac. De C.P.A. No. 30.841

SC-RNAE-2-No.404

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

	Capital	Reservas		UTILIDAD		
	Social	Legal	Otras	Ejercicios Ant.	Del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	400.000	41.078	5.562.713	381.899	169.421	6.555.111
Apropiación a resultados acumulados				169.421	(169.421)	0
Transferencias		(15.984)		15.984		0
Ajuste		(959)				(959)
Utilidad del ejercicio					344.674	344.674
Participación de trabajadores					(51.701)	(51.701)
Impuesto a la renta					(78.226)	(78.226)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	400.000	24.135	5.562.713	567.304	214.747	6.768.899
Transferencia a resultados acumulados				214.747	(214.747)	0
Apropiación a reserva legal		55.360		(55.360)		0
Utilidad del ejercicio					424.513	424.513
Participación de trabajadores					(63.677)	(63.677)
Impuesto a la renta					(91.574)	(91.574)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	400.000	79.495	5.562.713	726.691	269.263	7.038.162

Representante Legal

Contador

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
(Expresados en Dólares)

Nota	ACTIVO		2.013	2.012
	ACTIVO CORRIENTE			
4	Efectivos y Equivalentes de Efectivo	US$	27.838	74.329
4	Inversiones Corrientes		100.000	0
5	Activos financieros		76.309	67.165
6	Activos por Impuestos Corrientes		172.778	130.661
7	Pagos Anticipados		24.191	24.960
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**401.116**	**297.115**
	ACTIVO NO CORRIENTE			
8	Propiedades Planta y Equipos		8.581.331	8.913.907
9	Otros activos no corrientes		3.496.002	2.726.083
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**12.077.333**	**11.639.990**
	TOTAL ACTIVO	US$	**12.478.449**	**11.937.105**
	PASIVO			
	PASIVO CORRIENTE			
10	Cuentas y Documentos por Pagar		411.644	387.148
11	Otras Cuentas por pagar		171.041	142.564
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	US$	**582.685**	**529.712**
	PASIVO NO CORRIENTE			
12	Obligaciones con Instituciones Financieras		0	116.162
13	Pasivo a largo plazo		4.857.601	4.522.332
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**4.857.601**	**4.638.494**
	TOTAL PASIVO	US$	**5.440.286**	**5.168.206**
	PATRIMONIO			
14	Capital Suscrito y/o Asignado		400.000	400.000
	Reservas legales		79.495	24.136
	Resultado acum. 1era vez NIFF		5.562.713	5.562.713
	Resultados Acumulados		726.691	567.304
	Resultados del Ejercicio		269.263	214.746
	TOTAL PATRIMONIO	US$	**7.038.162**	**6.768.899**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US$	**12.478.448**	**11.937.105**

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

Ver notas a los estados financieros

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

		2.013	2.012
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Activos financieros - recibidos de clientes		1.431.911	734.459
Incremento de activos por impuestos corrientes		(42.116)	29.945
Incremento de pagos anticipados		769	(769)
Cuentas por pagar y pagos a proveedores		(630.058)	(729.740)
Impuestos corrientes por pagar		16.334	0
Participación de trabajadores		(63.677)	(51.701)
Impuesto a la renta del período		(91.574)	(78.226)
Otras cuentas por pagar corrientes		(17.267)	0
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**US$**	**604.321**	**(96.033)**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones manenidas para la vena		(100.000)	0
Incremento de activo fijo		0	(5.705)
Baja de activos		0	1.075
Ajuste de activo		0	6.221
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**US$**	**(100.000)**	**1.591**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obligaciones bancarias		(116.162)	163.872
Préstamos relacionadas		(769.919)	0
Relacionadas		335.269	0
Cuentas por cobrar a largo plazo		0	(63.894)
Reserva legal		0	(16.942)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**US$**	**(550.812)**	**83.036**
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo		(46.491)	(11.407)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		74.329	85.736
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**US$**	**27.838**	**74.329**

Representante Legal

Contador

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:		2.013	2.012
Activos financieros al inicio del periodo		67.165	2.161.538
Ventas del ejercicio		1.441.055	1.326.704
Activos financieros al final del periodo		(76.309)	(2.753.784)
	US$	**1.431.911**	**734.459**
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo		357.737	617.953
Pagos del periodo		683.966	641.738
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo		(411.644)	(529.951)
	US$	**630.058**	**729.740**
Efecto	US$	**801.853**	**4.719**
Incremento de activos por impuestos corrientes		(42.116)	29.945
Incremento de pagos anticipados		769	(769)
Impuestos corrientes por pagar		16.334	0
Participación de trabajadores		(63.677)	(51.701)
Impuesto a la renta del periodo		(91.574)	(78.226)
Otras cuentas por pagar corrientes		(17.267)	0
Inversiones mantenidas para la vena		(100.000)	0
Incremento de activo fijo		0	(5.705)
Baja de activos		0	1.075
Ajuste de activo		0	6.221
Obligaciones bancarias		(116.162)	163.872
Préstamos relacionadas		(769.919)	0
Relacionadas		335.269	0
Cuentas por cobrar a largo plazo		0	(63.894)
Reserva legal		0	(16.942)
		(46.491)	(11.405)

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012
(Expresados en Dólares)

		2013		2012
INGRESOS		1.441.055		1.326.704
GANANCIA BRUTA	**US$**	1.441.055		1.326.704
GASTOS				
GASTOS GENERALES		(1.016.542)		(982.031)
	US$	(1.016.542)	**$**	(982.031)
UTILIDAD ANTES DE INTERÉS E IMPUESTOS	**US$**	424.513		344.673
(-) 15% TRABAJADORES		63.677		51.701
+ GASTOS NO DEDUCIBLES		55.408		47.143
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	**US$**	416.245		340.115
(-) 22% Y 23% IMPUESTO A LA RENTA		91.574		78.226
UTILIDAD NETA	**US$**	269.263		214.746

REPRESENTANTE LEGAL

CONTADOR GENERAL

Ver notas a los estados financieros

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A., Fue constituida con las leyes de la República del Ecuador el 22 de junio de 1994 en Guayaquil. En cumplimiento de lo ordenado en la resolución No. 1768 dictada por la Superintendencia de compañías e inscrita en el Registrador Mercantil número de fojas 16160 a 16169, anotada bajo el número 2035 del Registro Mercantil y 17289 del Repertorio. Su objetivo principal es realizar todo acto de contrato de comercio relativo a la construcción, podrá proyectar, diseñar, fiscalizar, construir, decorar, reparar, acabar, adecuar, mantener, modificar y remodelar toda clase de obras civiles. Su domicilio y actividad económica principal es realizada en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Su número de RUC es 0991292292001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Preparación: Declaración de conformidad: ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A., adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Completas a partir del 1 de enero 2011, por lo cual la fecha de inicio de la transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2011, y representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) aceptadas en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio 2010 preparados bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron aprobados en reunión de Directorio.

El objetivo de la información financiera, que se compone de estados financieros principales, notas y cuadros complementarios, es suministrar información acerca de la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de las entidades empresariales. Esta información tiene, como condiciones básicas, que se emita regularmente con carácter predominantemente financiero.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Sociedad.

Las características cualitativas sobre las que se basan los Estados Financieros son:

Comprensibilidad.
Relevancia
Fiabilidad
Comparabilidad

Bases de Medición: Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio del devengo, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y sobre la base del negocio en marcha y continuara sus actividades operativas dentro de un futuro previsible, según lo establece la NIC 1 párrafo 23 Empresa en funcionamiento y el párrafo 25 base de medición.

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador. Tal como lo establece la NIC 21 Moneda funcional párrafo 9 literal a y b.

Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados, para lo cual deberá incluir su naturaleza y su importe en libros a la fecha del balance.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.
En particular las principales estimaciones de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

(a) la naturaleza del supuesto u otra estimación de la incertidumbre;

(b) la sensibilidad del importe en libros a los métodos, supuestos y estimaciones implícitas en su cálculo, incluyendo las razones de tal sensibilidad;

(c) la resolución esperada de la incertidumbre, así como el rango de las consecuencias razonablemente posibles dentro del año próximo, respecto del importe en libros de los activos y pasivos afectados; y

(d) en el caso de que la incertidumbre anterior continúe sin resolverse, una explicación de los cambios efectuados en los supuestos pasados referentes a los activos y pasivos relacionados.

Explicación de las revelaciones y ajustes por Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera

Principales Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de la conversión de los estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Caja y Equivalentes de Efectivo.- Incluye dinero efectivo y deposito en bancos disponibles.

Provisión para cuentas incobrables.- La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva de capital.- De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001,el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce ingresos por servicio de actividades de construcción de obras civiles, cuando es efectuada la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de las mercaderías.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% y 23% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades, por lo tanto la Compañía calcula la provisión para impuesto a la renta al cierre del ejercicio.

Gestión del riesgo Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de mercado Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía.

El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precios, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

Riesgo de tasa de interés Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

Riesgo de crédito Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

Riesgo de los activos Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2009	3,29
2010	3,00
2011	4,00
2012	4,16
2013	3,83

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		2.013	2.012
CAJA			
Caja Chica		12	0
BANCOS CTAS CTES.			
Banco Bolivariano		27.826	74.329
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	**US$**	**27.838**	**74.329**
Inversiones Corrientes		100.000	0
Total Inversiones Corrientes	**US$**	**100.000**	**0**

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de las cuentas por cobrar es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS	US$	2.013	2.012
Clientes locales (Actividad Principal)			
TRIBOLOGIA ANDINA		1.108	1.059
SUNLIGHTING S.A.		2.060	981
CELLSHOP		949	983
SERTRANS		1.830	1.693
ELECTROPACIFIC		936	891
ARRIENDO LOCALES C. BALLEN		9.114	8.996
LOPEZ CADENA OSWALDO		1.130	1.617
LEADCOM DEL ECUADOR		843	799
PERFECTYLAGRO		5.636	7.319
ESTRUCUTURA DE ACEROS S.A.		2.037	1.625
IMPORKENSA S.A.		211	211
NEOCOSIDECO S.A.		477	2.173
BUENAÑO CAICEDO CIA DE NEGOCIOS		2.007	1.449
SERVIPRIMER S.A.		832	603
RIVAS MENDEZ FANNY LUZ		1.320	1.568
JENNIFER QUIMIS VELEZ		419	1.411
INDUCALIDAD		2.782	2.642
VIPMAXSA		1.345	2.242
REPLASA		1.472	1.304
LOGIRAN		10.017	15.500
LUIMIC S.A.		345	328
PROSERGRAF		1.064	960
OTRAS CUENNTAS POR COBRAR		28.376	10.811
Total Activos financieros	**US$**	**76.309**	**67.165**

Cuentas por Cobrar Clientes.- Las cuentas por cobrar a clientes no generan intereses y su vencimiento es de 60 días promedio para clientes individuales y 30 días promedio para clientes corporativos, están respaldadas por las garantías que la compañía toma en sus ventas a crédito.

Instrumentos Financieros .- La compañía ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. mantiene cuentas por cobrar clientes cuyo instrumento de deuda son facturas comerciales (NIC 32 párrafo 10 en concordancia con la NIC 39 párrafo 2 literal b). La medición de estas cuentas por cobrar se las realiza al Valor razonable, el concepto de la facturación es por arriendo según contratos de respaldo se deben cancelar máximo hasta los 10 primeros días de cada mes por anticipado, y con uno o dos meses de atraso se opta por cancelar el contrato y cruzar los valores pendientes con la garantía.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo es como sigue:

		2.013	2.012
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES			
Anticipo del Impto. A la Rta. (x ret fte cts)		105.962	130.661
Anticipo del Impto a la Rta. Años anteriores		66.816	0
Total Activos Pagados por Anticipado	**US$**	**172.778**	**130.661**

7. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo es como sigue:

		2.013	2.012
ANTICIPOS A PROVEEDORES			
Seguros pagados por anticipado		612	769
Anticipo a Proveedores		23.579	24.191
	US$	**24.191**	**24.960**

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Durante el año 2013 y 2012, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue el siguiente:

Propiedad, Planta y Equipo	Saldo al 31/12/2012	(Compras) Adiciones	Retiro/vta o Baja	Saldo al 31/12/2013
Terrenos	3.945.730	0	0	3.945.730
Inmuebles	6.337.089			6.337.089
Muebles y enseres	16.911	0	0	16.911
Maquinaria Equipo e instalación	97.112	0	0	97.112
Vehículos	22.768	0	0	22.768
Subtotal	**10.419.611**	**0**	**0**	**10.419.611**
Menos: Depreciación	(1.505.704)	(332.576)	0	(1.838.280)
Activo Fijo Neto	**8.913.907**	**(332.576)**	**0**	**8.581.331**

Total depreciación registrada en Gastos en el 2013 y 2012 fue de $332,576 y $225,222, respectivamente.

Propiedad, planta y equipo: Reconocimiento y medición:

Los activos de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (NIIF 1 Valor razonable o revaluación como costo atribuido párrafo 16 y 17) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro. El costo de propiedad, planta y equipos al 1 de enero de 2010, la fecha de transición hacia NIIF, fue mantenido al costo histórico. Este costo incluye gastos de que sido atribuidos directamente a la adquisición del activo.

Costos Posteriores:

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos, es reconocido su valor a resultados, las piezas importante reemplazadas en activos calificativos serán activas en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte de la propiedad planta y equipo fluyan a ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A., y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento habitual de propiedad planta y equipo son reconocidos en el resultado cuando ocurren. Los costos de mantenimiento importantes de los activos se activarán en la medida que generen beneficios futuros a favor de la empresa y estos mantenimientos tengan un largo plazo de duración. En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Depreciación y vidas útiles:

La depreciación será reconocida en resultados en base de línea recta, a excepción de aquellos activos que requieran otro tipo de medición de la vida útil. La vida útil de los componentes de activo se medirá en la medida que reflejen de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesarios.

9. ACTIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de Activos a Largo Plazo, es como sigue:

		2.013	2.012
PRESTAMOS RELACIONADAS	**US$**		
Construcciones SAI BABA		3.412.190	2.662.190
Administración JAIBOLE		19.919	0
Total Prestamos Relacionadas	**US$**	3.432.109	2.662.190

La cuenta por cobrar a largo plazo de relacionada, no genera interés.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de cuentas y documentos por pagar son los siguientes:

		2.013	2.012
Cuentas y documentos por pagar			
Depósitos en Garantía		406.722	353.566
Otras Cuentas y documentos por Pagar		4.921	33.582
Total cuentas y documentos por pagar	**US$**	411.644	387.148

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos por pagar son los siguientes:

Oblig. con la Administración Tributaria	Saldos al 31/12/2012	Débitos	Créditos	Saldos al 31/12/2013
IVA Pag (Bienes)	7.615	(7.615)	2.987	10.602
SRI Impuesto a la Renta	78.226	(78.226)	13.347	91.574
	85.842	**(85.842)**	**16.334**	**102.176**

Otras Obligaciones Corrientes con el IESS	Saldos al 31/12/2012	Débitos	Créditos	Saldos al 31/12/2013
Nominas - Remuneraciones por Pagar				
13er Sueldo	557	(557)	625	625
14to Sueldo	1.947	(1.947)	1.773	1.773
IESS - Aporte 20,5	1.730	(1.730)	1.975	1.975
Fondos de Reserva	787	(787)	815	815
Participación empleados Utilidades	51.701	(51.701)	63.677	63.677
	56.723	(56.723)	68.865	68.865
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES	**142.564**	**(142.564)**	**85.199**	**171.041**

Proveedores Locales

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, representan facturas de bienes y servicios con proveedores locales que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

Reservas para Jubilación Patronal

De acuerdo al Código de Trabajo de la República del Ecuador, en sus artículos 216, 217, 218 y 219, Decreto No. 3402 de Abril de 1.979 que crea la décimo quinta pensión patronal, publicada en el Registro Oficial No.421 del 28 de Enero de 1.983 que ratifica el derecho a los trabajadores o empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a jubilación patronal. En el año 2009, la Compañía No contrató el estudio actuarial e incrementó las reservas para este propósito, debido a que según criterio de la Administración, la antigüedad promedio de los empleados no supera los diez años.

Instrumentos Financieros

Cuentas y Documentos por pagar

La compañía ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. mantiene cuentas por pagar proveedores cuyo instrumento de deuda son facturas comerciales (NIC 32 párrafo 8 y 11) las cuales no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

Obligaciones Financieras

La compañía ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. registra Obligaciones al Exterior, valor que se encuentra registrado en el Banco Central y se encuentran registrada al valor razonable. (NIC 39 párrafo 9)

Todas las Obligaciones se reconocen en cuentas por pagar Instituciones Financieras, incluyendo los pagos por intereses, y registrados a su vencimiento.

Los préstamos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo (NIC 39 Definiciones relativas al conocimiento y valoración).

Beneficios a los empleados

Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica (NIC 26 párrafo 8):

Planes de prestaciones por retiro son acuerdos en los que una empresa se compromete a suministrar prestaciones a sus empleados, en el momento de terminar sus servicios o después, ya sea en forma de renta periódica o como pago único, siempre que tales prestaciones, o las aportaciones a los mismos que dependan del empleador, puedan ser determinadas o estimadas con anterioridad al momento del retiro, ya sea a partir de las cláusulas establecidas en un documento o de las prácticas habituales de la empresa.

Planes de aportaciones definidas son planes de prestaciones por retiro, en los que las cantidades a pagar como prestaciones se determinan en función de las aportaciones al fondo y de los rendimientos de la inversión que el mismo haya generado.

Planes de prestaciones definidas son planes de prestaciones por retiro, en los que las cantidades a pagar en concepto de prestaciones se determinan por medio de una fórmula, normalmente basada en los salarios de los empleados, en los años de servicio o en ambas a la vez.

Aportaciones a un fondo es el proceso de transferencia de los activos del plan a una entidad separada (el fondo), para atender al pago de las obligaciones derivadas del plan de prestaciones por retiro.

La compañía ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. reconoce el costo de todos los beneficios a sus empleados, a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:

a. Como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como un una contribución a un fondo de beneficios para los empleados.

b. Como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad planta y equipo, indemnizaciones por años de servicio.

Dentro de los beneficios a los empleados a corto plazo que considera la compañía ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. tenemos los siguientes:

a. Sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social,

b. Ausencias remuneradas a corto plazo (tales como las ausencias remuneradas por enfermedad), cuando se espere que tengan lugar dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios relacionados.

c. Participaciones en ganancias e incentivos pagaderos dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes; y

d. Beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvenciones).

Dentro de los beneficios Post-empleo para empleados, la compañía ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. no tiene como política reconocerlos desde que el empleado ingresa a laborar bajo sus dependencias, sino al cumplir los 10 años de trabajo en la institución, por lo que debe incluirse la provisión para jubilación patronal y bonificación especial, para lo cual la compañía ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. se encuentra en proceso de contratación de la compañía Actuaria, para evaluar a los 25 Empleados que posee y cuyo efecto del ajuste que refleje el informe emitido, deberá ser incluido como Ajustes NIIF.
La Conciliación del Patrimonio anteriormente descrito, se encuentra debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas de ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A. Lo certifico,

12. OBLIGACIONES CON ISNTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de Obligaciones son los siguientes:

		2.013	2.012
Obligaciones con Instituciones Financieras			
Banco Bolivariano		0	116.162
	US$	**0**	**116.162**

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

13. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de Obligaciones son los siguientes:

		2.013	2.012
Cuentas por Pagar Diversas / No Relacionadas Exterior			
Chase Internacional		2.922.938	2.922.938
Intereses Chase Internacional		938.186	723.596
	US$	3.861.124	3.646.534
Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas			
Lal Ludhani		730.388	657.709
Suresh Ludhani		266.089	218.089
	US$	996.477	875.798
Total pasivo a largo plazo	US$	4.857.601	4.522.332

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital social está conformado por:

ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	%	US $ VALOR DE CADA ACCION	US $ VALOR TOTAL DEL CAPITAL
Ana Gomez Ortiz	240.000	60%	$ 1,00	240.000
Suresh Ludhani	160.000	40%	$ 1,00	160.000
TOTAL CAPITAL SOCIAL	**400.000**	**100%**		**400.000**

15. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

	2013	2012
INGRESOS	1.441.055	1.326.704
GASTOS		
GASTOS GENERALES	(1.016.542)	(982.031)

ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012

16. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos. La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en los años 2013 y 2012 fue la siguiente:

		2013	2012
UTILIDAD ANTES DE INTERÉS E IMPUESTOS	**US$**	424.513	344.673
(-) 15% TRABAJADORES		63.677	51.701
+ GASTOS NO DEDUCIBLES		55.408	47.143
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	**US$**	416.245	340.115
(-) 22% Y 23% IMPUESTO A LA RENTA		91.574	78.226
UTILIDAD NETA	**US$**	269.263	214.746

17. PARTES RELACIONADAS

Los saldos de partes relacionadas, son los siguientes:

		2.013	2.012
PRESTAMOS RELACIONADAS	**US$**		
Construcciones SAI BABA		3.412.190	2.662.190
Administración JAIBOLE		19.919	0

	2.013	2.012
Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas		
Lal Ludhani	730.388	657.709
Suresh Ludhani	266.089	218.089

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2014 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.