EXPOLISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL

La compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 12 de Abril de 1995 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 03 de Mayo de 1995, su plazo de duración es 50 años contados desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil y tiene por objeto, la explotación, compra, venta, alquiler de todo tipo de bienes inmuebles y otros relacionados con el comercio y su objeto.

La empresa no refleja resultados operativos y acumulados desde su fecha de constitución hasta el 31 de diciembre del 2013; por cuanto, su principal activo; terrenos propiedad de la empresa, ubicados en la Provincia de Santa Elena, no han sido explotado y/o definido su uso. Los diferentes desembolsos para gastos operativos e inversiones anuales, son cubiertos por los accionistas de la empresa.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

BASES DE PRESENTACIÓN.-

Declaración de cumplimiento.

La compañía presenta sus estados financieros en dólares estadounidenses que es la moneda funcional del Ecuador y además está sometida al control de la Superintendencia de Compañías del País; y, de acuerdo a la resolución 06.Q.ICI. 004 del 21 de agosto de 2006 de este organismo de control a partir del 1 de enero del 2012, está obligada a presentar sus estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los Estados Financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés).

Con resolución No. SC.ICI.CPA.IFRS.G.11.010 del 11 de Octubre del 2011, publicada en el registro oficial No. 566 del 28 de los mismos mes y año, se dispuso que tipo de empresas pueden aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en la cual la empresa opera.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF para PYMES), y ratificadas posteriormente por la Junta General de Accionistas.

USO DE ESTIMACIONES EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

Caja y bancos

Incluye el efectivo disponible y depósitos en bancos, netos de sobregiros.

ACTIVOS FINANCIEROS.-

Activos financieros con cambios en resultados

Un activo financiero es clasificado al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación (mantenido para la venta) o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en resultados si la compañía administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base en sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión documentadas por la compañía. Al momento de reconocimiento inicial, los costos de transacciones atribuibles son reconocidos en resultados a medida que se incurren.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar representan derechos por recuperar de terceros, son activos financieros no derivados con un monto fijo o determinable de pagos y que son cotizables en un mercado activo. Los activos incluidos en esta categoría son clasificados como activo circulante por tener vencimientos menores a 12 meses.

Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión que comprenden principalmente terrenos y obras en proceso, están presentadas al costo. No presentan medición según NIC 40 a su valor razonable, como el costo atribuido a la fecha de transición; debido que, los terrenos y obras en proceso se mantienen para aumentar el capital a largo plazo y son poseídos para uso futuro no determinado actualmente.

PASIVOS FINANCIEROS.-

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado; y, es probable que tenga salida de recursos económicos para cancelar la obligación; y puede hacerse una estimación razonable del monto de la obligación. La compañía no reconoce provisiones para pérdidas operativas futuras.

15% Participación de los trabajadores en las utilidades

Se registra con cargo a resultados del ejercicio que se devengan.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; esta difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo 22% para el 2013.

Ingresos

Los ingresos y gastos, se reconocen en el estado de resultados.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 las cuentas y documentos por cobrar consistían en:

	<u>2013</u>
Cuentas por Cobrar - Otros (1)	80,00
Retenciones y anticipo impuesto a la renta (2)	19.382,44
	<u>19.462,44</u>
(-)Provisión para cuentas de dudoso cobro	0,00
	<u>19.462,44</u>

(1) Comprende el saldo de préstamos por cobrar a empleados

(2) Incluye US\$ 4.673,12 de crédito tributario por IVA del periodo, a compensarse durante el 2014, US\$ 136,01 por retenciones de años anteriores y US\$ 14.573,31 por anticipo impto. A la renta de los años 2008, 2009 y 2010.

4. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos de propiedades de inversión consistían en:

	1 de enero del 2013	Adiciones	Retiros	31 de diciembre del 2013
Terrenos (1)	426,459.01			426,459.01
<u>Obras en Proceso</u>				
Proyectos y Estudios (Urbanización)	147,011.63			147,011.63
Obras y Construcciones (Plumero)	106,503.27			106,503.27
Gastos Legales	236,831.38	30,952.92		267,784.30
Otros Costos	96,191.53	108,069.91		204,261.44
	<u>586,537.81</u>	<u>139,022.83</u>		<u>725,560.64</u>
	<u>1,012,996.82</u>	<u>139,022.83</u>	0.00	<u>1,152,019.65</u>

(1) Representa el costo histórico de 103.482 metros cuadrados, de dos lotes de terrenos ubicados en el sector Vía Capaes-Barandua del cantón Santa Elena. La empresa no decidió adoptar y registrar el valor razonable de los terrenos según NIIF en su fecha de transición, correspondiente al ejercicio 2012; debido que, mantiene los terrenos para aumentar el capital a largo plazo y no ha sido definido el uso comercial de los mismos. Según avalúo de carta de impuesto predial a la fecha de emisión de este informe, los terrenos se encuentran valuados en \$8.835.309,05.

5. PRESTAMOS ACCIONISTAS

	<u>\$</u>
JUAN JAVIER CORDOVEZ ORTEGA	36.287,60
FIDEICOMISO REIMS	315.842,08
RAFAEL EDUARDO GOMEZ GONZALEZ	41.266,80
JORGE NEME ANTON	186.713,41
NETVENTURES GLOBAL INC.	42.651,93
CARLOS BENJAMIN ROSALES	60.040,58
	<u>682.802,40</u>
APORTES POR DISTRIBUIR	37.981,10
	<u><u>720.783,50</u></u>

Esta cuenta acumula préstamos realizados por los accionistas para atender diferentes gastos operativos y ciertas adecuaciones en los terrenos propiedad de la empresa, incurridos desde la constitución de la empresa; mismos que, se determinan proporcionalmente en base su participación accionaria.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social está conformado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una a valor nominal unitario. El detalle de accionistas es el siguiente:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>%</u>	<u>ACCIONES</u>
JUAN JAVIER CORDOVEZ ORTEGA	5,290%	1,058
FIDEICOMISO REIMS	(a) 42,955%	8,591
RAFAEL EDUARDO GOMEZ GONZALEZ	7,395%	1,479
JORGE NEME ANTON	(a) 29,075%	5,815
NETVENTURES GLOBAL INC.	(b) 7,320%	1,464
CARLOS BENJAMIN ROSALES	7,965%	1,593
	<u>1,00</u>	<u>20,000</u>

(a) Según contrato de compraventa de acciones y demás estipulaciones complementarias, suscritos el 29 de noviembre del 2013; Inmobiliaria Jimpare S.A. y Promotora e inmobiliaria L.E.P.P.(anteriores accionistas), transfirieron 2995 y 1241 acciones respectivamente, mediante operación de venta, a los accionistas Fideicomiso Reims y Jorge Neme Antón. Las respectivas transferencias de acciones, se describen a continuación:

CEDENTES

INMOBILIARIA JIMPARÉ S.A.
PROMOTORA E INMOBILIARIA L.P.P

Numero de acciones cedidas	CESIONARIOS	
	FIDEICOMISO REIMS	JORGE NEME ANTON
2995	1498	1497
1241	620	621
4236	2118	2118

(b) El 12 de diciembre del 2013, la empresa Constructora Juárez S.A.(anterior accionista) transfirió 1464 acciones mediante operación de venta, a Netventures Global Inc. una empresa constituida en la ciudad de Panamá. Las respectiva transferencia de acciones, se describe a continuación:

CEDENTES

CONSTRUCTORA JUAREZ S.A

Numero de acciones cedidas	CESIONARIO NETVENTURES GLOBAL INC.
1464	1464
1464	1464

El 31 de octubre la empresa, Constructora Juárez S.A, según copia de comunicación presentada a nuestra revisión por la administración de la empresa, cede a favor Ing. Jorge Neme Antón 44 acciones.

El 31 de octubre del 2013 según comunicación enviada a la Superintendencia de Compañías por el representante legal de Expolisa S.A.: la empresa, Inmobiliaria Jimpare S.A, cedió a favor Ing. Jorge Neme Antón 112 acciones.

7. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con Resolución No.01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto al accionistas en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación del presente informe (23 de junio del 2014) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

9. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos el 20 de marzo, con aprobación de la Gerencia general. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas con fecha 18 de marzo del 2013

JUAN NIETO C.
CONTADOR GENERAL