

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**1 – INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 14 de diciembre de 1995 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de enero de 1996, en el Registro Mercantil. El 31 de julio de 1996 cambió su domicilio social al cantón Samborondón y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Gerencia General el 26 de marzo de 2014 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

**2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

**2.2 Efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

**2.3 Activos y pasivos financieros**

**2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a bancos, proveedores, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior:

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Clientes y otras cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por las ventas efectuadas en el curso normal de los negocios.

Los saldos presentados se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues no genera intereses y se recuperan hasta en 60 días) menos la provisión por deterioro.

**Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

### 2.4 Mobiliario y equipo

Se miden al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir

razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificaciones	5%
Muebles y enseres	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación y software	33%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan cuando haya indicador de que han cambiado desde la fecha de presentación de los estados financieros más recientes.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

## **2.5 Inversiones en acciones**

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlos.

## **2.6 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **Impuesto a la renta corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### **Impuesto a la renta diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

## **2.7 Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

## **2.8 Gastos.**

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 más cercano en el que se conocen.

## **2.9 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

### **NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición**

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los períodos que se inició a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

## **3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

#### 4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.013	2.012
Cliente	24.960	-
Anticipo a proveedores	1.469	1.469
Parte relacionada (Nota 11)	10.456	10.456
	<u>36.885</u>	<u>11.925</u>

#### 5 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	12-31-2012	Adiciones	12-31-2013
Terreno	520.673	-	520.673
Edificaciones	513.745	-	513.745
Instalaciones	9.084	-	9.084
	<u>1.043.502</u>	<u>-</u>	<u>1.043.502</u>
Depreciación acumulada	(15.115)	(13.752)	(28.867)
	<u>1.028.387</u>	<u>(13.752)</u>	<u>1.014.635</u>

	1-1-2012	Adiciones	Baja	12-31-2012
Terreno	520.673	-	-	520.673
Edificaciones	513.745	-	-	513.745
Vehículo	20.637	-	(20.637)	-
Muebles y enseres	521	-	(521)	-
Equipo de computación	205	-	(205)	-
Instalaciones	9.084	-	-	9.084
	<u>1.064.865</u>	<u>-</u>	<u>(21.363)</u>	<u>1.043.502</u>
Depreciación acumulada	(9.882)	(26.596)	21.363	(15.115)
	<u>1.054.983</u>	<u>(26.596)</u>	<u>-</u>	<u>1.028.387</u>

#### 6 - INVERSIONES EN ACCIONES

	2.013	2.012	% participación
Isagaltouring S.A.	<u>90</u>	<u>90</u>	11,25%

#### 7 - CUENTAS POR PAGAR

	2.013	2.012
Proveedores locales	94	1.026
Parte relacionada (Nota 11)	20.054	10.054
Otros	-	146
	<u>20.148</u>	<u>11.225</u>

## 8 - IMPUESTOS

	2.013	2.012
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	1.920	230
Impuesto al valor agregado	-	100
	<u>1.920</u>	<u>330</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	2.527	-
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	8	48
Impuesto al valor agregado	230	-
	<u>2.765</u>	<u>48</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	(230)	(682)
Ajuste de impuestos no recuperables		682
Pago de anticipo	(5.593)	(398)
Retenciones en la fuente	(1.920)	(230)
Impuesto a la renta	5.823	398
Saldo al final del año	<u>(1.920)</u>	<u>(230)</u>

En 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

## 9 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

## 10 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.013	2.012
Pérdidas acumuladas	(294.447)	(240.339)
Reserva de capital	9.922	9.922
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>1.014.738</u>	<u>1.014.738</u>
	<u>730.213</u>	<u>784.321</u>

### 10.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

## 10 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

### 10.2 Resultado acumulado por adopción de las NIIF


Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

## 11 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar		
	Corriente		Corriente		No corriente
	2.013	2.012	2.013	2.012	2.012
Isagaltouring S.A.	10.455	10.455	-	-	-
Idealab S.A.	-	-	20.054	10.054	-
Esteban Amador Altgelt	-	-	-	-	145.960
María Mercedes de Amador	-	-	-	-	49.391
	<u>10.455</u>	<u>10.455</u>	<u>20.054</u>	<u>10.054</u>	<u>195.351</u>

## 12 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 26 de mayo de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

  
Ab. Esteban Amador Altgelt  
Gerente General

  
CPA. Verónica Endo Mejía  
Contadora