

HIPOCAR S.A.

Estados financieros con la opinión de los Auditores Externos
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros de la Junta Directiva y Accionistas de
HIPOCAR S.A.
Guayaquil, Ecuador

1.- Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Hipocar S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2.- Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, y del control interno que la gerencia determine como necesario para permitir la preparación de estos estados financieros, que estén libres de distorsiones significativas, debidas a fraude o error.

3.- Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones significativas, debidas a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del 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 comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

4.- Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Hipocar S.A.** al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

PCJ & Asociados Cía. Ltda.

PCJ & Asociados Cía. Ltda.

Registro No. 380

Guayaquil, abril 14, 2014

info@pcjaudidores.com

www.pcjaudidores.com

Narcisca Baque

Narcisca Baque

Socio

Registro No. 11-427

HIPOCAR S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	2.703	23.404
Activos financieros	(7)	15.206	12.537
Servicios y otros pagos anticipados	(8)	2.500	13.489
Activos por impuestos corrientes	(9)	47.952	27.460
Total activo corriente		68.361	76.900
Activo no corriente:			
Propiedades, planta y equipos, neto	(10)	24.747	29.463
Propiedades de inversión	(11)	2.020.961	2.066.813
Activos financieros no corrientes	(12)	14.632	14.632
Total activo no corriente		2.060.340	2.110.908
Total activo		2.128.701	2.187.808
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	(13)	102.663	3.419
Obligaciones con instituciones financieras	(14)	4.535	44.765
Otras obligaciones corrientes	(15)	34.812	27.066
Otros pasivos corrientes			105
Total pasivo corriente		142.040	75.954
Pasivo no corriente	(16)	183.583	324.638
Patrimonio:			
Capital social	(17)	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	(18)	474.145	474.145
Reservas	(19)	1.226.797	1.226.797
Resultados acumulados		93.885	72.061
Resultados netos del ejercicio a disposición de los accionistas		7.471	13.412
Total patrimonio		1.803.078	1.787.215
Total pasivo y patrimonio		2.128.701	2.187.808

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


 Fernando Mita Espinel
 Gerente general


 Ma. Fernanda Alejandro Lindao
 Contadora

HIPOCAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Ingresos			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Prestación de servicios	(20)	416,921	220,618
Otros ingresos		3,327	184
Total ingresos de actividades ordinarias		420,249	220,802
Gastos			
Administrativos	(21)	(368,988)	(150,672)
Financieros	(21)	(16,765)	(28,022)
Total gastos		(385,752)	(178,694)
Utilidad antes de participación e impuestos de operaciones continuadas		34,496	42,108
Provisión para participación a trabajadores	(22)	(5,174)	(6,316)
Amortización de pérdidas acumuladas	(22)	(8,392)	(8,967)
Provisión para impuesto a la renta	(22)	(13,455)	(13,413)
Utilidad de operaciones continuadas		7,471	13,412
Resultado integral total del año		7,471	13,412
Ganancia por acción		9.34	16.76

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


 Fernando Mata Espinel
 Gerente general


 Ma. Fernanda Alejandra Lindao
 Contadora

HIPOCAR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Aportes para futuras operaciones	Reserva legal	Reserva por revalorización	Resultados acumulados	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	474.145	19.032	1.207.759	72.061	13.412	1.787.219
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	13.412	(13.412)	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	9.962	-	9.962
Resultado neto del periodo 2013	-	-	-	-	-	7.471	7.471
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800	474.145	19.032	1.207.759	95.895	7.471	1.803.078

	Capital social	Aportes para futuras operaciones	Reserva legal	Reserva por revalorización	Resultados acumulados	Utilidades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	474.145	19.032	1.207.759	50.112	4.982	1.764.830
Más (menos):							
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	4.982	(4.982)	-
Amortización de pérdidas	-	-	-	-	9.967	-	9.967
Resultado neto del periodo 2012	-	-	-	-	-	13.412	13.412
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	474.145	19.032	1.207.759	72.061	13.412	1.787.219

Los datos están expresados en miles de dólares estadounidenses


 Fernando Milla Espín
 Gerente general


 Fernando Alejandro Rodríguez
 Contador

HIPOCAR S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

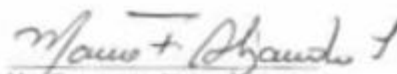
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	384.971	197.217
Otros cobros por actividades de operación	3.327	9.904
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	(71.319)	(83.960)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(224.771)	(25.181)
Otros pagos por actividades de operación	(9.001)	-
Intereses pagados	(16.313)	(28.022)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	66.894	69.958
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos bancarios	(51.120)	(46.030)
Pagos de préstamos a relacionados	(127.500)	(12.360)
Préstamos recibidos de relacionados	91.025	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(87.595)	(58.390)
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes al efectivo	(20.701)	11.568
Efectivo y equivalentes al efectivo:		
Saldo al inicio del año	23.404	11.836
Saldo al final del año	2.703	23.404
Utilidad antes de participación e impuestos	34.496	42.108
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Depreciación	50.568	50.569
Provisiones	11.095	5.855
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	235	-
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(1.827)	(6.075)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(842)	5.895
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(8.241)	(11.241)
(Incremento) disminución en otros activos	(33.905)	(16.227)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	23.508	273
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(124)	1.185
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(9.023)	(4.766)
Incremento (disminución) en otros pasivos	954	2.380
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	66.894	69.958

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



 Fernando Mata Espinel
Gerente general



 María Fernanda Alejandra Lindao
Contadora

HIPOCAR S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	384.971	197.217
Otros cobros por actividades de operación	3.327	9.904
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	(71.319)	(83.960)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(224.771)	(25.181)
Otros pagos por actividades de operación	(9.001)	-
Intereses pagados	(16.313)	(28.022)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	66.894	69.958
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos bancarios	(61.120)	(48.030)
Pagos de préstamos a relacionados	(127.500)	(12.360)
Préstamos recibidos de relacionados	91.025	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(87.595)	(58.390)
Aumento (disminución) nota en efectivo y equivalentes al efectivo	(20.701)	11.568
Efectivo y equivalentes al efectivo:		
Saldo al inicio del año	23.404	11.836
Saldo al final del año	2.703	23.404
Utilidad antes de participación e impuestos	34.488	42.108
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Depreciación	50.568	50.569
Provisiones	11.065	5.855
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	235	-
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(1.827)	(6.075)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(842)	5.895
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(6.241)	(11.241)
(Incremento) disminución en otros activos	(33.905)	(16.227)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	23.508	273
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(124)	1.185
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(9.023)	(4.785)
Incremento (disminución) en otros pasivos	954	2.380
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	66.894	69.958

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros


 Fernando Mata Espinel
 Gerente general


 Mari Fernando Alejandro Lindao
 Contadora

HIPOCAR S.A.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Información general

Hipocar S.A., está constituida en Ecuador y su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Sus actividades están reguladas por la Ley de Compañías, Código Civil, Laboral, Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y demás Estatutos Sociales.

2.- Bases de elaboración y presentación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES, emitida por la International Accounting Standards Board, vigentes al 31 de diciembre del 2013.

Los presentes estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados y autorizados por la Junta de Accionistas para su emisión el 24 de marzo del 2014.

3.- Moneda de presentación

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4.- Políticas contables significativas

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

(b) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva acabo su adquisición, registrándose a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

(c) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedades, planta y equipos se valoran al costo de adquisición y menos la depreciación acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La compañía no considera el valor residual de propiedad, planta y equipos para la determinación del cálculo de depreciación.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un bien de propiedad, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

(d) Arrendamientos

Los contratos de arrendamientos que la compañía ha celebrado han sido clasificados como arrendamientos operativos, ya que no se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a cada arrendatario.

La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.

La compañía reconoce como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación adjunto, los activos financieros y las deudas se clasifican en función de sus vencimientos; es decir, como corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(f) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

(g) Otras obligaciones corrientes

Se conforman por obligaciones mantenidas con las entidades de control Servicio de Rentas Internas e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; además se incluyen las obligaciones mantenidas con los empleados de la Compañía por concepto de provisiones de beneficios sociales, los cuales son calculados de acuerdo a las disposiciones laborales vigentes dictadas por autoridades del ramo.

(h) Participación a trabajadores

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

(i) Ingresos

Los ingresos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y/o los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

(j) Costo y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en que se conocen.

(k) 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 y gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada período.

Notas a los estados financieros (continuación)

(I) Ganancia por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del ejercicio (después de impuestos) entre el número de acciones que posee la compañía.

5.- Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la compañía de acuerdo con la NIIF para las PYMES, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, los resultados informados también serán diferentes.

6.- Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de este rubro es de libre disponibilidad y se conformaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Bancos	2,703	23,404

Corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes de bancos nacionales.

7.- Activos financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el grupo de activos financieros se formaba de la siguiente manera:

		2013	2012
Deudores comerciales	(a)	10,912	12,315
Deudores no comerciales	(b)	4,417	345
		15,329	12,660
(-) Provisión ctas. incobrables y deterioro	(c)	(124)	(124)
		15,206	12,537

(a) Corresponde al saldo de cuentas por cobrar clientes procedentes de actividades ordinarias. Cabe mencionar que estos saldos no generan intereses.

(b) Representa préstamos y anticipos concedidos a empleados que son descontados en los respectivos roles mensuales.

(c) La compañía no efectúa una estimación para cuentas incobrables, ya que no presentan vencimientos de más de 30 días.

8.- Servicios y otros pagos anticipados

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los pagos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
Anticipo a proveedores	2,500	13,499

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores entregados en calidad de anticipos a proveedores locales para la adquisición de bienes y contratación de servicios.

9.- Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el grupo de activos por impuestos corrientes se conformaba de la siguiente manera:

		2013	2012
Crédito tributario - IVA	(a)	551	-
Crédito tributario - Imp. Rta.	(b)	47,401	27,460
		<u>47,952</u>	<u>27,460</u>

(a) Representa el crédito tributario generado por retenciones en la fuente de IVA recibidas por parte de los clientes.

(b) Incluye US \$ 33,354 por concepto de Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta que le han sido efectuadas durante el año 2013 en la facturación mensual de arrendamientos operativos; y US \$ 14,047 correspondiente a saldo a favor del contribuyente por Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta de años anteriores. Los sujetos pasivos que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, han optado por utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el periodo fiscal en curso el saldo a favor generado por las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le han efectuado, deberán registrar el valor compensado en el casillero 850 "Crédito Tributario de Años Anteriores" de su declaración de impuesto a la renta.

10.- Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	2013	2012
Costo	47,160	47,160
Depreciación acumulada	(22,413)	(17,698)
	<u>24,747</u>	<u>29,463</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron como sigue:

	Instalaciones	M&E. equipos	Totales
Costo:			
Saldo al 31.12.2012	43,860	3,300	47,160
Adquisiciones	-	-	-
Bajas / Ventas	-	-	-
Saldo al 31.12.2013	<u>43,860</u>	<u>3,300</u>	<u>47,160</u>
Depreciación acumulada:			
Saldo al 31.12.2012	(16,448)	(1,250)	(17,698)
Depreciación 2013	(4,386)	(330)	(4,716)
Saldo al 31.12.2013	<u>(20,834)</u>	<u>(1,580)</u>	<u>(22,413)</u>
Importe en libros 31.12.2013	<u>23,027</u>	<u>1,720</u>	<u>24,747</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

11.- Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Costo	2,282,388	2,282,388
Depreciación acumulada	(261,427)	(215,575)
	<u>2,020,961</u>	<u>2,066,813</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Totales
Costo:			
Saldo al 31.12.2012	1,167,509	1,114,879	2,282,388
Adiciones	-	-	-
Bajas / Ventas	-	-	-
Saldo al 31.12.2013	1,167,509	1,114,879	2,282,388
Depreciación acumulada:			
Saldo al 31.12.2012	-	(215,575)	(215,575)
Depreciación 2013	-	(45,853)	(45,853)
Bajas / Ventas	-	-	-
Saldo al 31.12.2013	-	(261,427)	(261,427)
Importe en libros 31.12.2013	<u>1,167,509</u>	<u>853,451</u>	<u>2,020,961</u>

Cabe indicar que el grupo de propiedades de inversión fue revalorizado en el ejercicio contable 2010, el valor en libros de estos bienes antes de ser revalorizados fue de US \$ 291,281 (terrenos) y US \$ 917,054 (edificios). El porcentaje de depreciación anual aplicado a los edificios es del 5% (calculados sobre el costo histórico).

12.- Activos financieros no corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de activos financieros no corrientes se formaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>14,632</u>	<u>14,632</u>

Representa el saldo de los créditos concedidos en el periodo 2010 al señor Humberto Mata Salvador, los cuales no generan intereses ni presentan fecha de vencimiento.

13.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

		2013	2012
Acreedores comerciales	(a)	10,702	1,038
Acreedores no comerciales	(b)	91,990	2,380
		<u>102,693</u>	<u>3,419</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) Representa el saldo de las cuentas a pagar a proveedores locales por la adquisición de bienes y servicios, estos importes no devengan intereses y el término de crédito es de 1 a 45 días.
- (b) Incluye US\$ 4,604 por préstamo efectuado a corto plazo por el accionista Humberto Mata Espinel y US\$ 87,386 valores pendientes de pago a Tracto Partes Cía. Ltda. (ver nota 16).

14.- Obligaciones con instituciones financieras

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones con instituciones financieras estaban constituidas de la siguiente manera:

	2013	2012
Banco de Guayaquil	4,535	44,765

El saldo de la obligación financiera mantenida con Banco Guayaquil, estaba conformado como sigue:

		US \$
Operación N° 145109		
Monto préstamo:	US\$ 210,000	4,513
Fecha de concesión:	Enero 13/2009	
Fecha de vencimiento:	Enero 13/2014	
Tasa nominal anual:	10.70%	
Intereses provisionados diciembre 2013		23
		4,535

15.- Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el grupo de otras obligaciones corrientes se formaba de la siguiente manera:

		2013	2012
Administración tributaria	(a)	14,162	15,335
Obligaciones con empleados	(b)	16,253	9,029
Obligaciones con el IESS	(c)	4,397	3,302
		34,812	27,666

- (a) Corresponde a valores de impuestos retenidos: US \$ 338 por concepto de retenciones de impuesto al valor agregado, US \$ 365 por retenciones en la fuente del impuesto a la renta, US \$ 13,459 por impuesto a la renta causado del período 2013 (ver nota 22).
- (b) Incluye US \$ 11,078 por concepto de valores provisionados de beneficios sociales, y US \$ 5,174 correspondientes al 15% de la participación laboral sobre las utilidades del período 2013 (ver nota 22).
- (c) Constituye la aportación personal, patronal, fondos de reserva, préstamos quirografarios a favor del instituto ecuatoriano de seguridad social del mes de diciembre del 2013.

Notas a los estados financieros (continuación)

16.- Pasivo no corriente

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el pasivo no corriente se formaba de la siguiente manera:

		2013	2012
Instituciones financieras	(a)	-	10,633
Relacionadas	(b)	183,583	309,668
Otros pasivos no corrientes		-	4,338
		<u>183,583</u>	<u>324,638</u>

(a) Ver nota 14.

(b) Constituye valores adeudados a partes relacionadas, su detalle es como sigue:

	2013	2012
Tracto Partes Cía. Ltda.	108,943	107,528
Humberto Mata Salvador	74,640	202,140
	<u>183,583</u>	<u>309,668</u>

Cabe mencionar que los préstamos concedidos a Hipocar S.A. por las partes relacionadas fueron invertidos en actividades de mantenimiento y reparaciones de instalaciones que mantiene la compañía.

El préstamo concedido por el señor Humberto Mata Salvador, genera una tasa de interés del 9% anual, mientras que el préstamo de Tracto Partes Cía. Ltda. no genera intereses ni presenta fecha de vencimiento.

17.- Capital social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2013 y 2012 fue de US \$ 800 conformado por 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$ 1,00 cada una, completamente suscritas y pagadas.

El capital social de la compañía se encuentra integrado de la siguiente manera:

	# acciones	US\$	% participación
Mata Espinel Humberto	400	400	50.00%
Mata Espinel Fernando	400	400	50.00%
Totales	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100.00%</u>

18.- Aportes para futuras capitalizaciones

Cuenta del grupo de patrimonio, representan valores entregados por los accionistas recibidos por parte de la compañía para ser capitalizados.

Notas a los estados financieros (continuación)

19.- Reservas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía mantenía cuentas de reservas por los siguientes conceptos:

	2013	2012
Legal	19,038	19,038
Revalorización	1,207,759	1,207,759
	<u>1,226,797</u>	<u>1,226,797</u>

- (a) La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% de capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.
- (b) Valor originado producto de la revalorización del grupo de propiedades de inversión en el ejercicio económico 2010.

20.- Ingresos provenientes de actividades ordinarias

Los ingresos de operaciones ordinarias generados en los años 2013 y 2012 corresponden a facturación emitida por arrendamientos operativos de bienes inmuebles. El incremento en comparación con el periodo 2012 fue US \$ 199,446.

21.- Gastos

Un resumen de los gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2013	2012
Gastos de personal	223,843	25,926
Servicios contratados	53,815	57,799
Mantenimientos	23,449	936
Financieros	16,765	28,022
Impuestos y contribuciones	9,031	14,610
Depreciaciones	50,568	50,569
Otros	8,281	833
	<u>385,753</u>	<u>178,694</u>

22.- Impuesto a la renta

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R. O. 351S, 29-XII-2010), el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico del año 2011, el porcentaje fue del 24%, para el 2012 fue del 23% y a partir del 2013 se aplica el 22%.

La tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades gravables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Notas a los estados financieros (continuación)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2013	2012
Utilidad del ejercicio	34,496	42,108
(-) 15% participación trabajadores	(5,174)	(6,316)
Más (menos) partidas de conciliación:		
(+) Gastos no deducibles	4,245	76
Amortización de pérdidas tributarias	(8,392)	(8,967)
Utilidad gravable	25,175	26,901
Tasa de impuesto	22%	23%
(=) Impuesto a la renta causado	5,538	6,187

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la determinación del saldo a favor del contribuyente del impuesto a la renta fue como sigue:

	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	5,538	6,187
(-) Anticipo determinado del ejercicio corriente	(13,459)	(13,413)
(=) Impto. a la renta causado mayor al anticipo	-	-
(+) Saldo del anticipo no pagado	13,459	13,413
(-) Retenciones en la fuente del año	(33,354)	(17,511)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(14,047)	(9,949)
(=) Saldo a favor del contribuyente	(33,942)	(14,047)

23.- Partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas

Los saldos de las transacciones con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo, se describen a continuación:

	2013	2012
Deudores comerciales, nota 7		
Megaciasa	10,080	10,080
Tracto Partes Cía. Ltda.	-	10
	10,080	10,090

	2013	2012
Activos financieros no corrientes, nota 12		
Humberto Mata Salvador	14,632	14,632

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012, dentro del grupo de pasivos se mantienen saldos pendientes de pago a las siguientes partes relacionadas:

	2013	2012
Acreedores no comerciales, nota 13		
Humberto Mata Espinel	4,604	-
Tracto Partes Cía. Ltda.	87,386	2,380
	91,990	2,380

Notas a los estados financieros (continuación)

Relacionadas, nota 16	2013	2012
Tracto Partes Cía. Ltda.	108,943	107,528
Humberto Mata Salvador	74,640	202,140
	<u>183,583</u>	<u>309,668</u>

Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con partes relacionadas:

Ingresos		2013
Tracto Partes Cía. Ltda.	(a)	<u>384,821</u>
Gastos		2013
Fernando Mata Espinel	(b)	<u>13,044</u>

(a) Corresponde a facturación emitida por arrendamientos operativos de bienes inmuebles.

(b) Constituye desembolsos mensuales por servicios de representación, los cuales se encuentran debidamente soportados con comprobantes de ventas.

24.- Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

25.- Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 24 de marzo del 2014.
