

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DEL 2013, 2012
 (Expresados en dólares norteamericanos)

Diciembre 31,
2013 2012

NOTAS

ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes de efectivo	E	14
Cuentas por Cobrar	F	17.383
		14.678

TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	17.397	14.692
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades	G	19.646
		24.106

TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	19.645	24.106
---------------------------------------	--------	--------

PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por Pagar	H	510
		1788

TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	510	1788
------------------------------------	-----	------

TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	0	0
---------------------------------------	---	---

TOTAL PASIVOS	510	1.788
----------------------	-----	-------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital suscrito	I	800
		800

Reservas		
Resultados por aplicación de NIIF por primera vez	34.848	34.848
Resultados acumulados	885	1362
	0	0

TOTAL DEL PATRIMONIO	36.533	37.010
	37.043	38.798

Econ. Glénia Z. de Drouet
 Gerente General

CPA Marco Saico Macancela
 Contador General

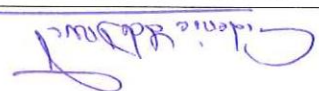
Ver notas a los estados financieros

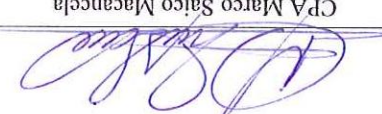
INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2013, 2012
 (Expresados en dólares norteamericanos)

2013	2012	NOTAS
Diciembre 31,	Diciembre 31,	

Ventas netas	6.900	6.480
Costo de ventas	(4.461)	(4.461)
Ganancia Bruta	2.439	2.019
Otros Ingresos	0	0
Gastos administrativos	(2.082)	(1.820)
Gastos de ventas	(0)	(0)
Gastos financieros	(0)	(0)
Otros egresos	(0)	0
Participación de los trabajadores	(53.53)	(30)
	(2.135)	(1850)
Ganancia antes de impuestos	304	169
Impuesto a la renta, provisión	(268)	(267)
Pérdida del ejercicio	(36)	(98)
OTRO RESULTADO INTEGRAL	0	0
Impuesto a la ganancia relativo a otro resultado	0	0
Resultado integral total del ejercicio, neto	(36)	(98)

Utilidad por acción, por operaciones continuadas: Básica


 Econ. Glénia Z. de Drouet
 Gerente General


 CPA Marco Saico Macancela
 Contador General

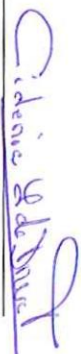
INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2013, 2012

(Expresados en dólares norteamericanos)

Descripción	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reservas.....		Resultados por adopción NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Total Patrimonio
			Legal	Superávit por revalorización			
Saldo a diciembre 31, 2012	800		156	34.692	0	849	36.497
Utilidad neta del ejercicio						36	36
Apropiaciones del año 2013						(0)	
Impuesto a las ganancias relativo a otro resultado integral						0	0
Saldo a diciembre 31, 2013	800		156	34.692	0	885	36.553



Econ. Glénia Z. de Drouet

Gerente General.



CPA Marco Saico Macancia

Contador General

INMOBILIARIA DROUT ZAMBRANO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2013, 2012
 (Expresados en dólares norteamericanos)

Efectivo recibido de clientes y otros		1993	3.682
Efectivo pagado a proveedores y otros		(1993)	(3.682)
Gastos financieros		0	0
Otros Ingresos		0	0
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		(0)	(0)
FLUJO DE CASH POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
(Incremento) Disminución en inventarios		0	0
Adquisición de activos fijos, neto		0	0
Incremento en Inversiones		0	0
Efectivo neto (usado en) proveniente de actividades de inversión		0	0
FLUJO DE CASH POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Disminución en por Pagar Accionistas		(0)	0
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		(0)	0
EFFECTIVO DISPONIBLE			
Saldo del efectivo al inicio del año		14	14
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		14	14
CONCILIACION DE LA GANANCIA (PERDIDA) DE LOS EJERCICIOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
UTILIDAD (PERDIDA) DE LOS EJERCICIOS		357	199
GASTOS QUE NO REPRESENTAN DESEMBOLSOS EN EFECTIVO			
Depreciaciones y amortizaciones		4.461	4.461
Participación de los trabajadores y los impuestos		(833)	(297)
Provisión jubilación patronal y desahucio		0	0
Gastos financieros (provisión de intereses)		0	0
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:		3.985	4.363
Cuentas por Cobrar y otros		(2.706)	(4.487)
Inversiones		0	0
Gastos pagados por anticipado		0	0
Activos por impuestos corrientes		0	0
Cuentas por pagar y otros		(1.332)	(173)
Pasivos por beneficios a empleados		53	30
Impuestos por pagar y otros		(3.985)	(4.363)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(0)	(0)

Año Terminado

el 31 de Diciembre,

2012

2013

Ver notas a los estados financieros

A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A., Es una compañía anónima constituida el 16 de Enero de 1.997 en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Enero de 1.997. Su objeto social es dedicarse a la compra venta, corretaje, permuta, administración, explotación y antecresis de bienes inmuebles urbanos y rurales, explotación agraria y pecuaria, también podrá dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas familiares o unitarias, construcción de toda clase de inmuebles, igualmente podrá dedicarse a la inversión por cuenta propia y para sí de todo tipo de valores fiduciarios, esto es la adquisición y usufructo de los mismos.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de los estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2013, ha sido autorizada por la Administración de la Compañía en Febrero 19 del 2013 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

B. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Declaración de cumplimiento. - Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF (Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas por el Gobierno de la República del Ecuador y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2009, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G. DSC de Noviembre 20 del 2008, que comprenden (i) NIIF; (ii) Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); (iii) Interpretaciones originadas por el Comité de Normas Internacionales (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretaciones (SIC).

Base de preparación. - Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Estimaciones y juicios contables. - Las estimaciones y los supuestos de haberlos serían revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocerían en el período en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los períodos actuales como futuros.

Activos financieros. - La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen

INMOBILIARIA BROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares norteamericanos)

Inversiones en acciones.

Deterioro del valor de los activos financieros. - Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que haya causado la pérdida.

Causada la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Durante el año 2012, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Pasivos financieros. - Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de su vencimiento al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, cuentas por pagar a Instituciones del Estado.

Valor razonable de activos y pasivos financieros. - El valor razonable de cualquier activo pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Para los activos y pasivos financieros que no se negociaban en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características

Propiedades, maquinarias y equipos. - Terrenos, edificios, están presentados a su valor histórico.

La política de la entidad respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos, sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto.

Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad

o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

La depreciación de propiedades, se efectúa de acuerdo con la vida útil

<u>Activos</u>	<u>Edificios</u>
Vida útil en años	20

La depreciación de propiedades, se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta. La depreciación de las propiedades, incluida su revalorización se reconoce en resultados.

Provisiones para contingencia.- La entidad registra tal provisión cuando existe un compromiso o una obligación frente a terceros y es consecuencia de acontecimientos pasados y su liquidación supondrá una salida de recursos, por un importe y/o en un plazo no conocido con certidumbre pero estimables con razonable fiabilidad.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias y se rescindirá con ocasión de cada cierre contable. Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para las cuales fueron originalmente reconocidos, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de sólidos recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, 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.

Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente.

Impuesto a la renta corriente.- El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades 23% para el año 2012, 22% para el año 2013, en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%.

En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado. La ganancia gravable difiere de la ganancia contable, debido a las partidas de ingresos exentos y/o gastos no deducibles.

Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A. realiza la provisión del gasto de la participación a los trabajadores al cierre del año, que corresponde al 15% de la utilidad.

C. ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS:

En la aplicación de las políticas de la Compañía, las cuales se describen en la Nota B, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos, que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos.—A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio, se realiza una estimación del importe recuperable que obtendría de su venta o su valor de uso, el mayor. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Al 31 de diciembre del 2012, Inmobiliaria Drouet Zambrano, no ha identificado activos, que deban ser reconocidos como pérdidas por deterioro.

D. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

El pasivo financiero de Inmobiliaria Drouet Zambrano incluye la participación a trabajadores.

Riesgo de mercado.— es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran tres tipos de riesgo; el riesgo de las tasas de interés, el riesgo del tipo de cambio y el riesgo de los precios de los productos básicos.

Riesgo de la tasa de interés.— la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivos operativos de Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A. son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo del tipo de cambio.— la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda extranjera, por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios.— La Compañía no está expuesta al riesgo de precios.

Riesgo crediticio.— Es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares norteamericanos)

virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene riesgo crediticio porque no mantiene cuentas por cobrar clientes.

Riesgo de liquidez.- Es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables. Inmobiliaria Drouet Zambrano S.A. no tiene riesgos de liquidez

Gestión del capital.- El objetivo principal de la gestión del capital es asegurar que éste mantenga una calificación de crédito sólida e índice de capital saludable para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía controla el capital utilizando un índice de endeudamiento, definido como la deuda neta sobre el patrimonio total más la deuda neta. Dentro de la deuda neta, la Compañía tiene cuentas por pagar con Instituciones del Estado, como se indica a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar	510	1.778
Menos: Efectivo y bancos	(14)	(14)
Deuda neta	<u>496</u>	<u>1.774</u>
Patrimonio	<u>36.533</u>	<u>37.010</u>
Total patrimonio y deuda neta	<u>37.029</u>	<u>38.784</u>
Índice de endeudamiento (A/B)	1.34%	4.57%

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2013 la cuenta mantiene un pequeño saldo en caja como se refleja en su Estado de Situación Financiera.

F. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre la cuenta por cobrar está formada por valores pendientes de cobro por el alquiler de la propiedad, en el año 2013 y 2012 los valores fueron US\$ 17.314.84 y 14.097 respectivamente

Supervavit por revalorización de activos.- registra los incrementos en el valor

INMOBILIARIA DROUET ZAMBRANO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares norteamericanos)

razonable de los terrenos, edificios y maquinarias y, las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta anterior al período de transición de aplicación de las NIIF's, puede ser:

a. Capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido;

b. Utilizado para absorber pérdidas o con el saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's; o,

c. Devuelto en caso de liquidación de la compañía, no pudiendo distribuirse como utilidades, ni utilizar para cancelar el capital suscrito no pagado.

c) Resultados acumulados

	2013	2012
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
Saldos iniciales	1.360	1.360
Apropiación para reserva legal	0	0
Ajuste por corrección de error	-512	0
Absorción con el resultado aplicación de NIIF	0	0
Ganancia o pérdida neta	36	(98)
	<u>884</u>	<u>1.362</u>

De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este saldo (deudor) podrá ser absorbido por el saldo del resultado de la adopción de las NIIF. La Compañía al 31 de diciembre del 2013, absorbió el saldo de las pérdidas mantenidas de años anteriores.

Econ. Glénia Z. de Drouet
Gerente General

C.P.A. Marco Saico Macanella
Contador