

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Caja	7,247	-
Bancos (1)	59,746	21,796
Total de efectivo y equivalente de efectivo	66,993	21,796

(1) Incluye US\$41,864 en el Banco de Guayaquil y US\$17,882 en el Banco Pichincha.

5. CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31	
	2013	2012
Este rubro consistía en:		
Cuentas por cobrar comerciales	57,008	39,321
Estimación para cuentas de cobro dudoso (1)	(32,621)	(24,193)
Total	34,387	15,128
Otras cuentas por cobrar:		
Corto plazo:		
Relacionadas (2)	94,015	61,965
Cuenta por cobrar Fideicomiso (3)	442,258	220,863
Otras cuentas por cobrar	59,824	5,874
Sub total	596,097	288,702
Largo plazo		
Cuentas por cobrar largo plazo (4)	372,123	-
Total cuentas por cobrar	1,002,607	303,830

Los movimientos de la estimación para cuentas de cobro dudoso (1):

	Diciembre 31	
	2013	2012
Saldo al inicio	24,193	11,769
Más: Provisión del año	8,428	12,424
Saldo final	32,621	24,193

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas (2):

Nombres de las compañías relacionadas	Diciembre 31	
	2013	2012
Inversiones & Negocios Cía. Ltda.	11,000	-
Alessa S.A.	21,050	-
Rozeltmar S.A.	61,898	61,898
Diskola S.A.	67	67
	<u>94,015</u>	<u>61,965</u>

Los movimientos de la cuenta por cobrar fideicomiso (3):

DETALLE	OCEAN SUITES	OCEAN TOWERS I - II	TOTAL
Saldo al 01 de enero 2013	80,768	140,095	220,863
Transacciones del año:			
(+) Facturación	23,054	177,795	200,849
(+) IVA	2,767	21,335	24,102
(-) retención		(3,556)	(3,556)
Saldo final	<u>106,589</u>	<u>335,669</u>	<u>442,258</u>

La Gerencia de la compañía considera que estos valores serán cobrados durante el año 2014.

- (4) Incluye US\$281,571 de préstamo a la compañía Gamaevent S.A. para futura compra de un terreno ubicado en el cantón Salitre provincia del Guayas. En opinión de la gerencia, este préstamo no genera intereses, por haberse pagados con préstamos de Alessa S.A. que tampoco se paga intereses; US\$72,128 entregado a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por cuenta del Consorcio Parques Puerto Santa Ana. Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez participa mediante escritura pública de Convenio de Asociación conjuntamente con la compañía UMATAC S.A. La Asociación tendrá un plazo de duración de veinte y cinco años renovables y le dará derecho a la participación en las utilidades netas de los miembros del Consorcio será del cincuenta por ciento para ambas compañías.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Este rubro consistía en:		
Costo o valuación	4,704,950	4,103,907
Depreciación acumulada	(203,607)	(92,858)
Neto:	<u>4,501,343</u>	<u>4,011,049</u>
Descripción Neta:		
Propiedades		
Terrenos	1,494,517	1,390,321
Edificios	2,376,290	1,908,236
Sub total a)	<u>3,870,807</u>	<u>3,298,557</u>
Muebles y enseres	7,565	11,850
Obras en procesos (1)	622,971	700,842
Sub total b)	<u>630,536</u>	<u>712,492</u>
Totales a + b	<u>4,501,343</u>	<u>4,011,049</u>

(1) Comprende las adecuaciones y remodelaciones realizadas a las propiedades ubicadas en Sucre 837 y Lorenzo de Garatúa por un valor de US\$252,749 y Cda la Garzota Mz 26 solar 8 por un valor de US\$371,222 que a la fecha de nuestro informe aún no están lista para ser alquiladas.

El movimiento del año del costo y la depreciación acumulada es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Costo		
Saldo al inicio	4,103,907	3,085,113
(+) Adiciones	601,043	4,213,510
(-) Ventas de propiedades	-	(49,387)
(-) Transferencias a Propiedades de Inversión	-	(3,568,027)
(+) Transferencias de Propiedades de Inversión	-	422,698
Saldo al final del costo	<u>4,704,950</u>	<u>4,103,907</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio	92,858	4,617
(+) Adiciones	110,749	98,491
(-) Venta de propiedad	-	(10,250)
Saldo al final de la depreciación acumulada	<u>203,607</u>	<u>92,858</u>
Saldo al final del año, neto	<u>4,501,343</u>	<u>4,011,049</u>

Al 31 de diciembre del 2013, las propiedades netas, se componían en:

<u>Propiedades</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio</u>
Sucre # 824 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-016-0000-0-0	34,574	301,797
Ayacuchó # 415 y Chimborazo	04-0050-008-0000-0-0	17,003	35,242
6 de marzo # 3408 y García Goyena	07-0070-008-0000-0-0	91,942	554,682
Baquerizo Moreno 693 y Mendiburo	01-0042-001-0000-0-0	42,164	152,194
Colón 1009 y 6 de marzo	05-0035-003-0001-0-0	36,504	-
Franco Dávila y Lorenzo de Garaycoa	05-0005-001-0000-0-0	45,129	43,704
6 de marzo 1801 y Huancavilca	05-0007-005-0000-0-0	25,715	-
Mendiburo # 235 y Baquerizo Moreno	01-0042-002-0000-0-0	34,235	-
Sucre entre García Avilés y Rumschaca	03-0050-016-0000-0-0	13,772	131,401
Luis Urdueta 1700 y Esmeraldas	11-0053-001-0000-0-0	19,270	295,711
Chimborazo # 1725 y Gómez Rendón	04-0043-001-0-0-0	40,815	49,772
Gómez Rendón # 414 y Chimborazo	04-0044-009-2-0-0	45,587	51,017
Lorenzo de Garaycoa y Franco Dávila	04-0091-001-3-0-0	24,703	43,871
Parque Comercial California	-	455,000	-
Plaza Quil Local # 5 Bloque 4	33-0157-001-0000-1-5	78,500	-
Urb. Ceibos Norte Mz. B66 Villa 6	60-0866-006-0000-0-0	35,000	65,076
Vélez # 1101 y José de Amépara	10-0014-008-0000-0-0	78,870	129,987
Plaza Mayor Local 59	90-0069-001-3-1-61	292,000	158,952
Lorenzo de Garaycoa y Alcedo	05-0002-003-0000-0-0	34,920	120,952
Sucre 836 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-001-0-0-0	57,800	113,319
Sucre 828 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-017-0-0-0	33,311	170,470
Cdta. La Chala	17-0005-030-0002-0-0	4,229	11,530
Febres Cordero y la 14	14-0078-009-0000-0-0	5,897	9,636
Clemente Ballón 540-e/ Escobedo y Boyacá	03-0034-003-0-0-0	22,859	29,049
Total de propiedades		1,494,517	2,376,290

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Este rubro consistía en:

Terrenos

Edificio (1)

Total

Diciembre 31

2013

2012

3,568,027

3,568,027

260,000

-

3,828,027

3,568,027

(1) Corresponde a la compra de una villa ubicada en la Cdta. Urdesa cuya escritura pública se emitió en enero del 2014.

8. INVERSIONES FINANCIERAS

Este rubro consistía en:	Diciembre 31	
	2013	2012
Ideas Hogar - Internacional S.A.	1	1
Inmobiliaria Bóliche S.A. Inmoboliche S.A.	400	400
Hotel del Mar S.A.	126	326
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	76	76
Vientehort S.A.	1	1
Industrias Malupa S.A.	400	-
Total	1,004	604

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Este rubro consistía en:	Diciembre 31	
	2013	2012
Sanco Guayaquil (1)	2,341,989	2,520,374
Clasificación:		
Corriente	210,343	106,586
No corriente	2,131,646	2,333,788
Total	2,341,989	2,520,374

(1) Pagadero en dividendos mensuales de US\$31,960 que incluye cuota de capital e interés a una tasa de interés del 0,17% anual. Los desembolsos futuros son los siguientes:

Año	Valor de Capital
2014	202,142
2015	218,616
2016	236,595
2017	256,935
2018	278,065
2019	302,356
2020	327,451
2021	355,023
2022	156,600
Total Capital	2,333,788
Interés por pagar	0,201
Total por pagar	2,341,989

10. CUENTAS POR PAGAR

Este rubro consistía en:

Corto Plazo

Proveedores locales

Garantías de Inquilinos

Total corto plazo

Largo Plazo

Cuentas por pagar al exterior

Entrega de dinero por Socios estratégicos

Total largo plazo

Total de cuentas por pagar

Diciembre 31

2013

2012

2,903

107,123

31,626

18,887

34,529

126,010

471,612

471,612

468,554

471,612

940,166

506,141

1,066,176

11. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Este rubro consistía en:

Corto Plazo

Estuardo Sánchez

Alessa S.A. (a)

Inversiones & Negocios Cia. Ltda.

Vientonor S.A.

Inmobiliaria Yefazar S.A.

Total corto plazo

Largo Plazo

Alessa S.A. (a)

Total largo plazo

Total de cuentas por pagar

Diciembre 31

2013

2012

260,000

40,108

545,972

119,972

72,000

44,000

28,000

20,000

947,080

183,972

3,228,475

1,947,997

3,228,475

1,947,997

4,175,555

2,131,969

(a) A continuación un resumen del movimiento del año 2013 con la compañía relacionada Alessa S.A.:

	Plazos		
	Corto	Largo	Total
Saldo por pagar al inicio:	-	1,947,997	1,947,997
Más:			
Préstamos del año (sin intereses)	-	1,280,478	1,280,478
Rendimiento financiero	124,118	-	124,118
Menos:			
Pagos en efectivo	(84,010)	-	(84,010)
Saldo por pagar a final	<u>40,108</u>	<u>3,228,475</u>	<u>3,268,583</u>

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA

	Diciembre 31	
	2013	2012
Capital social	120,000	120,000

El capital social autorizado consiste de 120,000 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. Los accionistas de Inmobiliaria Sánchez S.A son los siguientes:

<u>Nombre de los Accionistas</u>	<u># Cédula Identidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Sánchez Burgos Deisy Rosario	1202271829	13,350	11,13%
Sánchez de la Torre Xavier Estuardo	0911913028	13,350	11,13%
Sánchez García Estuardo Alcides	0902373414	13,200	11,00%
Sánchez Gaibor Estuardo Andrés	0928437581	13,350	11,13%
Sánchez Robayo Alcides Estuardo	0908874639	13,350	11,13%
Sánchez Robayo Nelly Elizabeth	0906014360	13,350	11,13%
Sánchez Robayo María Eleria	0903904546	13,350	11,13%
Sánchez Urquiza Juan Xavier	0913144234	13,350	11,13%
Sánchez Urquiza Rocío de los Ángeles	0913156246	13,350	11,13%
Totales		120,000	

RESERVA LEGAL:

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES:

Es el excedente originado por las propiedades y equipo al comparar el importe en libros sobre la medición basada en el costo y el valor de su revaluó.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF:

De acuerdo a la Resolución NO. SCICLCPAIFRSC.11.007 del 9 de septiembre del 2011 emitida por la Superintendencia de Compañías para el tratamiento prospectivo de los efectos de la adopción por primera vez de las NIIF si este fuese negativo (saldo deudor) podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiera.

13. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2013, existe la siguiente garantía:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Valor</u> (En US dólares)	<u>Pasivos garantizados</u>
Lotes de Terrenos identificados como "A" y "B" de la Hacienda Bufo	3,505,684	Hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil

14. IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Utilidad antes de impuesto a la renta	219,421	1,539,321
Otros resultados Integrales	-	9,372
Utilidad	<u>219,421</u>	<u>1,548,693</u>
Más:		
Gastos no deducibles	36,585	4,356
Ménos:		
Otras rentas exentas y no gravadas	(15,892)	(1,399,725)
Utilidad en ventas de inmuebles	-	(69,863)
Ingreso por aplicación de NIIF	-	(9,372)
Base de cálculo por el 22% y 23% de impuesto a la renta	<u>240,114</u>	<u>83,089</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>52,825</u>	<u>19,110</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Diciembre 31	
	2013	2012
Impuesto a la renta causado año (1)	52,825	(19,110)
Retenciones de clientes año	(30,984)	23,494
Anticipo pagado	(15,123)	8,417
Crédito tributario de años anteriores	(16,419)	5,824
Baja de impuestos por no ser recuperables	-	(2,206)
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>(6,801)</u>	<u>(16,419)</u>

15. PASIVO TRIBUTARIO DIFERIDO POR ACTIVOS REVALUADOS

La compañía registró un pasivo tributario diferido por el superávit generado en los revalúo de los edificios, el valor del superávit ascendió a US\$814,953 y el valor del pasivo ascendió a US\$195,589.

En el año 2012 se reconoció como ingreso por impuesto el valor total de US\$9,372 por la porción de la depreciación del revalúo; adicionalmente se regularizó la tasa de impuesto a la renta del 24% a 22% y cuyo efecto se registró con la cuenta superávit por revaluación de Edificio por el valor de US\$15,892. Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de la cuenta es de US\$170,325.

En el año 2013, y con fecha 19 de junio se firmó el Decreto Ejecutivo 1160, y mediante el cual se reforma el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal que señalaba anteriormente que la revaluación de propiedades y equipos no tenía efectos tributarios. En base a esto, la compañía decidió tomar como deducible de la

base imponible sujeta a impuesto a la renta, durante todo el año 2013, y procedió a reversar el saldo del impuesto diferido con crédito a Superávit por revaluación de propiedades y equipos.

16. GASTOS FINANCIEROS

	Diciembre 31	
	2013	2012
Este rubro consistía en:		
Por créditos bancarios	207,656	119,097
Por créditos con relacionadas	124,118	128,298
Otros	151	110
Total	331,925	247,505

17. OTROS INGRESOS

	Diciembre 31	
	2013	2012
Este rubro consistía en:		
Utilidad en venta y/o transferencia de acciones	-	1,399,725
Utilidad en venta de inmueble	-	60,863
Servicios profesionales a Fideicomiso (ver nota 5.4.3) (a)	200,849	200,785
Servicios profesionales a relacionados	10,000	120,000
Rendimientos financieros y/o varios	17,860	2,577
Total	228,709	1,783,950

(a) Incluye US\$23,054 por servicio de asesoría en gestiones de ventas al Fideicomiso Ocean Suites; US\$177,795 por asesoría técnica del proyecto, por encargo de la coordinación y supervisión técnica del proyecto, en varios ámbitos financieros que quedan por cubrir en la administración del Fideicomiso inmobiliario Ocean Towers I y II.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación del presente informe (mayo 2 del 2014) no se presentaron novedades significativas que pudieran afectar las cifras de los estados financieros.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionista y su emisión ha sido autorizada para el 2 de mayo del 2014.