

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CONTENIDO:

- 1. Estado de situación financiera**
- 2. Estado de resultado integral**
- 3. Estado de cambios en el patrimonio**
- 4. Estado de flujos de efectivo**
- 5. Notas a los estados financieros**

INMOBILIARIA CHORROYACU S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2013	31/12/2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4.1	35.297,88	12.385,21
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	4.2	369,57	1.951,57
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	4.3	2.446,23	6.300,00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	4.4	7.599,94	12.774,12
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		45.713,62	33.410,90
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	4.5	180.595,79	192.065,03
INVERSIONES DE LARGO PLAZO	4.6	9.000,00	9.000,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		189.595,79	201.065,03
TOTAL DEL ACTIVO		235.309,41	234.475,93
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	4.7	1.100,00	1.223,94
OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA	4.8	687,62	4.706,49
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	4.9	4.570,40	1.125,63
TOTAL PASIVO CORRIENTE		6.358,02	7.056,06
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	4.11	16.623,85	18.843,51
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		16.623,85	18.843,51
TOTAL DEL PASIVO		22.981,87	25.821,52
PATRIMONIO			
CAPITAL		111.520,00	111.520,00
RESERVA LEGAL		222,33	222,33
OTRAS RESERVAS		9.295,71	9.295,71
RESULTADOS ACUMULADOS	4.12	80.198,36	88.605,18
RESULTADOS DEL EJERCICIO		11.091,14	-1066,86
TOTAL PATRIMONIO		212.327,54	208.576,36
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		235.309,41	235.464,74

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2013	31/12/2012
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
VENTA DE SERVICIOS		79.200,00	67.200,00
INTERESES		-	81,25
OTROS INGRESOS		117,46	194,70
TOTAL INGRESOS		79.317,46	67.475,95
(-) COSTO DE VENTAS DE PRODUCTOS			
UTILIDAD BRUTA		79.317,46	67.475,95
(-) GASTOS DE OPERACIÓN			
SUELDOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		18.216,45	10.091,20
APORTES IESS (INCLUYE F.RESERVA)		3.293,31	1.521,00
BENEFICIOS A EMPLEADOS		3.440,25	2.279,49
COMISIONES		198,85	354,12
HONORARIOS		-	7.641,66
REPARACIONES		2.657,07	7.415,35
SERVICIOS BÁSICOS		1.944,00	324,32
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		3.088,59	1.580,80
DEPRECIACIONES		11.469,24	17.325,58
SEGUROS		564,88	1.256,91
CUENTAS INCOBRABLES		-	18,00
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		17.455,23	17.594,68
TOTAL GASTOS		62.327,87	67.403,11
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA		16.989,59	72,84
GASTO DE PARTICIPACION LABORAL		2.548,44	10,93
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	4.12	3.350,01	1.128,77
UTILIDAD NETA		11.091,14	-1.066,86

INMOBILIARIA CHORROHUAJAYCU S.A.
 CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO DE NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC) A NORMAS INTERNACIONALES
 (NIIF)
 (EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Conceptos	CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
		Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio	
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DEL 2013	111,520.00	222.33	9,295.71	11,954.89	76,650.29	65.6	209,708.82
Transferencia a Resultados Acumulados				-65.6		-65.6	-131.2
Pago Dividendos				-7,804.04			-7,804.04
Transferencia a Reserva Legal							-
Aporte de Capital en Trámite							-
Otros cambios del Patrimonio				-537.18			-537.18
Resultado del Ejercicio 2013						11,091.14	11,091.14
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	111,520.00	222.33	9,295.71	3,548.07	76,650.29	11,091.14	212,327.54

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.
 CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO DE NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC) A NORMAS INTERNACIONALES
 (NIIF)
 (EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Conceptos	CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS		TOTAL PATRIMONIO
		Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	
SALDO INICIAL 1 DE ENERO DEL 2012	111.520,00	222,33	9.295,71	10.143,48	76.650,29	209.643,22
Transferencia a Resultados Acumulados				1.811,41		-
Transferencia a Reserva Legal					1.811,41	-
Aporte de Capital en Trámite						-
Otros cambios del Patrimonio						-
Resultado del Ejercicio 2012					65,6	65,6
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	111.520,00	222,33	9.295,71	11.954,89	76.650,29	209.708,82

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑO 2013 y 2012
METODO DIRECTO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
INCREMENTO/DISMINUCIÓN EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	22,912.67	4.785,07
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31,253.89	4.785,07
Cobros procedentes de las ventas	85,117.46	66.656,26
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-28,244.36	-43.692,54
Pagos a empleados	-23,617.36	-13.459,90
Intereses recibidos	-	81,25
Impuestos a las ganancias pagados	-	-4.800,00
Otros pagos por actividades de operación	-1,100.00	
Otras entradas (salidas) de efectivo	-901.85	
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	0,00
Incremento en Inversiones en acciones	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-8,341.22	0,00
Financiación por préstamos a largo plazo	0,00	0,00
Dividendos recibidos pagados	-8,341.22	0,00
INCREMENTO/DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	22,912.67	4785.07
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	12,385.21	7,600.14
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	35,297.88	12.385,21

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	16,989.59	72,84
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	5,570.79	16.185,88
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	11,469.24	17.325,58
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-3,350.01	-1.128,77
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-2,548.44	-10,93
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	8,693.51	11.473,65
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	1,600.00	-582,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	4,200.00	-6.300,00
(Incremento) disminución en anticipos a Proveedores	-364.23	0,00
(Incremento) disminución en otros activos	5,174.18	-4.669,70
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	976.06	123,94
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-4,553.93	-350,17
Incremento (disminución) en beneficios	3,881.09	304,28
Incremento (disminución) en anticipo de clientes	-2,219.66	
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	31,253.89	4.785,07

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2013

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2013, de la empresa INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. es una Sociedad Anónima, está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 03 de Abril de 1996. El domicilio de su sede social es en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, ubicada en la Av. JUAN TANCA MARENGO KM 1.5 C.C. DICENTRO LOCAL 2, el número de RUC es 0991373233001, su actividad principal es Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 111.520,00 dólares.

2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

3. POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Presentación de Estados Financieros:

El Estado de Situación Financiera, será presentado clasificando los Activos y Pasivos en corrientes y no corrientes. Dentro del Activo no corriente se hará la sub-clasificación de acuerdo a los grupos que señala la NIIF PYMES.

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo a un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo del Efectivo se presentará por el método directo, clasificando las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

3.2 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

- a. Activos totales, inferiores a US \$ 4,000,000.
- b. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5,000,000.
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. ha preparado sus estados financieros de acuerdo

con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de enero del 2012.

3.2.1 Efecto de la Aplicación de la NIIF para Pymes

a) EFECTO EN EL PATRIMONIO

El ejercicio económico 2012 es el primer ejercicio en el que INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A., presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron las correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero del 2011.

La Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES originó un efecto neto de \$ 76.643.83.

b) APLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (Sección 35)

La compañía utilizó la exención de costo atribuido en la fecha de revaluación al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta NIIF y optó por medir sus Edificios clasificados como Propiedad, Planta y Equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido en la fecha de transición.

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A., en la fecha de transición a las NIIF's para las PYMES mantenía bienes que califican como Propiedad, Planta y Equipo: Dos edificios que se encuentran arrendados, muebles y enseres, equipos de oficina, instalaciones, equipos de computación y vehículos.

En el año de transición a las NIIF los **bienes muebles** se decidió mantenerlos al costo de adquisición usando el método de línea recta y menos depreciación.

En cambio, para los **bienes inmuebles** se aplicaron los siguientes procedimientos:

EDIFICIO: DEPARTAMENTO LA JOYA

Este bien inmueble ubicado en la Cdla. Lomas de Urdesa adquirido el 31-12-1999 se encontraba sub-valuado por lo que se aplicó la exención de la Sección 35.1: Revaluación como costo atribuido.

SU COSTO DE ADQUISICIÓN:	\$ 12.235,19
SU COSTO DE REVALUACIÓN SEGÚN INFORME DE PERITO:	\$ 92.349,45

En el año de transición previo a la regularización del costo de revaluación como costo atribuido también se revisó la vida útil del bien y se le asignó 30 años como nueva vida útil de los cuales 12 años ya han transcurrido quedando 18 años por depreciar.

EDIFICIO: LOCAL 01 CENTRO COMERCIAL DICENTRO

Este bien inmueble se encuentra ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo y Av. Francisco de Orellana, fue adquirido el 16 de Abril del 2008 y a la fecha de transición a las NIIF se encontraba correctamente valorado de acuerdo al informe del pericial de COMPAVAL S.A. Este inmueble en la fecha de transición a las NIIF sufrió un cambio en su vida útil, pasando de 20 años a 30 años. Al efectuar el recalcule de las depreciaciones con la nueva vida útil por los años que faltaban por depreciar, el costo en libros del inmueble es prácticamente el mismo del avalúo comercial por lo que no aplicaba hacer la revaluación como costo atribuido por este local.

c) POLÍTICAS CONTABLES, ESTIMACIONES Y ERRORES (SECCIÓN 10)

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A., realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

d) IMPUESTOS A LAS GANANCIAS (SECCIÓN 29)

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la aplicación de la Sección 35:10 en la primera aplicación de las NIIF de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el período de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable de los Edificios.

3.3 Período contable

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2012.

3.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

3.6 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

3.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

3.8 Propiedades, muebles y equipos

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

3.9 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominar debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

3.10 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por alquiler de bienes inmuebles (Departamento la Joya y Local Comercial en Dicentro) y el costo relacionado son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizó el alquiler.

Los intereses referidos a financiación de ventas a plazo se reconocen en resultados a medida que se devengan.

Los otros ingresos por arriendos y otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

3.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible para el año 2013 y 23% para el 2012; se la carga a los resultados del año.

3.13 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

3.14 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

4. DETALLE DE PARTIDAS REGISTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31/12/2013	31/12/2012
Caja Chica	34,26	50,00
Banco Pichincha	35.263,62	12.335,21
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	35.297,88	12.385,21

4.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIAL

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	31/12/2013	31/12/2012
CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	369,27	1.969,57
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-18	-18
Total Cuentas y Doc. X Cobrar, Neto	351,27	1.951,57

4.3 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Otras Cuentas por Cobrar	31/12/2013	31/12/2012
PROECUATIMAR	0,00	3.000,00
ANTICIPOS POR LIQUIDAR	1.000,00	1.000,00
ALAVA NICOLA ILIANA	1.100,00	2.300,00
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	364,23	0,00
Total Otras Cuentas por Cobrar	2.464,23	6.300,00

4.4 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Otros Activos Corrientes	31/12/2013	31/12/2012
Retenciones en la fuente	-	381,13
Anticipo de impuesto a la renta	7.599,94	11.886,63
Crédito Tributario de IVA	-	506,36
Total Otros Activos Corrientes	7.599,94	12.774,12

4.5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	31/12/2013	31/12/2012
EDIFICIOS	159.955,19	168.285,59
MUEBLES Y ENSERES	901,68	1.042,20
INSTALACIONES Y MAQ.	19.738,82	22.737,14
VEHÍCULO	0,09	0,09
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	0,01	0,01
Total :	180.595,79	192.065,03
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, BRUTO	31/12/2013	31/12/2012
EDIFICIOS	193.243,53	193.243,53
MUEBLES Y ENSERES	2.805,30	2.805,30
INSTALACIONES Y MAQ	29.983,07	29.983,07
VEHÍCULO	30.348,21	30.348,21
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.350,00	1.350,00
Total :	257.730,11	257.730,11
DEPRECIACIONES	31/12/2013	31/12/2012
EDIFICIOS	-33.288,34	-24.957,94
MUEBLES Y ENSERES	-1.903,62	-1.763,10
INSTALACIONES Y MAQ	-10.244,25	-7.245,93
VEHÍCULO	-30.348,12	-30.348,12
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	-1.349,99	-1.349,99
Total :	-77.134,32	-65.665,08

4.6 INVERSIONES DE LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Inversiones a Largo Plazo	31-12-2013	31-12-2012
ACCIONES PECALPA	9.000,00	9.000,00
Total Inversiones L/P	9.000,00	9.000,00

4.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2013	31/12/2012
Proveedores Locales	-	123,94
Cuentas y Documentos por Pagar	0,00	123,94

4.8 OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Obligaciones con el SRI	31/12/2013	31/12/2012
AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	-3.00	3,00
RETENCIÓN 1% EN COMPRAS	-0.66	-
SERVICIO ENTRE SOCIEDADES 2%	-14.00	66,20
10% HONORARIOS PROFESIONALES	-	625,00
IMPTO. RENTA SERVICIO AL EXTERIOR	-	1.402,03
IMPTO. RETENIDO FUENTE IVA 70%	-1.13	-
IMPTO. RETENIDO FUENTE IVA 100%	-	1.481,49
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	-105.00	-
IMPUESTO A LA RENTA EMPRESA	-	1.128,77
IMPTO. RENTA SERVICIO PREDOMINA MANO DE OBRA	-0.27	-
IMPTO. RET. DIVIDENDO ACCIONISTA EXTERIOR	-563.56	-
Obligaciones con el SRI	-687.62	4.706,49

4.9 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Otras Obligaciones Corrientes	31/12/2013	31/12/2012
15% PARTICIPACION EMPLEADOS	-2,548.44	10.93
IEES APORTES	-242.45	114,07
APORTE PATRONAL SECAP IECE	-185.17	148,23
DECIMO TERCER SUELDO	-127.10	101,76
DECIMO CUARTO SUELDO	-530.00	413,61
VACACIONES	-937.24	337,03
Otras Obligaciones Corrientes	-4,570.40	1.125,63

4.10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

DEPOSITOS EN GARANTIA	31/12/2013	31/12/2012
MACIAS ESPAÑA WELLINGTON	1.100,00	1.100,00
Total Depositos en Garantía	1.000,00	1.000,00

4.10 PASIVO DIFERIDO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

PASIVO DIFERIDO	31-12-2013	31-12-2012
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	16.623,85	18.843,51
TOTAL	16.623,85	18.843,51

4.11 RESULTADOS ACUMULADOS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31/12/2013	31/12/2012
GANANCIAS ACUMULADAS	3.548,07	11.954,89
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN 1RA VEZ NIIF PYMES	76.650,29	76.650,29
RESULTADOS ACUMULADOS	80.198,36	88.605,18

4.12 IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2009 al 2013.

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

	2013	2012
UTILIDAD DEL EJERCICIO	16,989.59	72,84
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-2,548.44	-10,93
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	5,508.83	4.845,78
UTILIDAD GRAVABLE	19,949.98	4.907,69
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	4,389.00	1.128,77

5. EXPOSICION A LOS RIESGOS

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicable a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

5.1 Riesgo de crédito.- La Compañía tiene un óptimo nivel de liquidez, sus operaciones le otorgan suficiente capacidad de financiación. La evaluación del riesgo de crédito y la capacidad de pago de nuestros clientes es continúa, y se realiza sobre la condición financiera específica de los mismos.

5.2 Riesgo de liquidez - La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones realizadas. El riesgo de liquidez se gestiona, manteniendo reservas en efectivo depositadas en instituciones financieras de primer orden, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5.3 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar un nivel apropiado de operaciones y su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda con proveedores y patrimonio.

6. SITUACION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

7. CONTINGENTES

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. a la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2013 y 2012 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

8. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.


Ing. José Ricardo Peña Payro
Presidente


CPA. Iliana Alava Nicola
Contadora.