

**PARRAGUESA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
PARRAGUESA S.A.

#### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PARRAGUESA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PARRAGUESA S.A.** al 31 de diciembre de 2013, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Otro asunto**

Sin calificar nuestra opinión, mencionamos que los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 20 de mayo de 2013 contiene una opinión sin salvedad.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236



**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

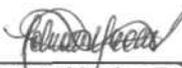
14 de mayo de 2014  
Guayaquil – Ecuador

**PARRAGUESA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	4	182.614	69.283
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	599.319	437.418
Activo por impuesto corriente	9	116.738	77.628
Pagos anticipados		1.168.451	4.695
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>2.067.122</u>	<u>589.024</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad y equipo	6	<u>8.101.160</u>	<u>9.888.700</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>10.168.282</u>	<u>10.477.724</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario	4	-	48.747
Obligaciones financieras	7	219.522	323.279
Cuentas por pagar	8	525.801	264.481
Pasivo por impuesto corriente	9	95	2.026
Beneficios a los empleados	10	25.205	7.397
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>770.624</u>	<u>645.930</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	7	49.025	332.334
Cuentas por pagar	14	7.411.627	7.601.500
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>7.460.652</u>	<u>7.933.834</u>
TOTAL PASIVOS		<u>8.231.275</u>	<u>8.579.764</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	11	1.750.800	1.750.800
Reserva legal	12	1.029	553
Resultados acumulados	13	185.177	146.607
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.937.007</u>	<u>1.897.960</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>10.168.282</u>	<u>10.477.724</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Leticia Macías Zambrano  
Gerente General

  
Ing. Holger Riccio Borbor  
Contador

**PARRAGUESA S.A.**

**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS			
Arrendamientos	14	829.564	752.339
Otros		81.402	733
		<u>910.966</u>	<u>753.071</u>
Remuneraciones y beneficios a los empleados		64.217	65.143
Honorarios profesionales		2.979	5.456
Impuestos y contribuciones		58.349	76.394
Arriendos de inmuebles		7.647	4.514
Mantenimiento y reparaciones		79.721	58.632
Intereses		8.026	63.874
Depreciación	6	408.288	444.984
Pérdida en venta de activos		48.775	-
Participación a los trabajadores	10	17.373	1.092
Otros gastos		117.141	26.796
		<u>812.517</u>	<u>746.885</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		98.449	6.186
Impuesto a la renta	9	48.310	48.526
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL DEL AÑO		<u>50.139</u>	<u>(42.340)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Leticia Macías Zambrano  
Gerente General

  
Ing. Holger Riccio Borbor  
Contador

**PARRAGUESA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2012		1.750.800	553	188.947	1.940.300
Pérdida integral del año		-	-	(42.340)	(42.340)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	13	<u>1.750.800</u>	<u>553</u>	<u>146.607</u>	<u>1.897.960</u>
Apropiación		-	476	(476)	-
Ajuste de años anteriores		-	-	(11.093)	(11.093)
Utilidad integral del año		-	-	50.139	50.139
Saldos al 31 de diciembre de 2013	13	<u>1.750.800</u>	<u>1.029</u>	<u>185.177</u>	<u>1.937.007</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Leticia Macías Zambrano  
Gerente General



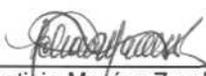
Ing. Holger Riccio Borbor  
Contador

**PARRAGUESA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		668.451	676.124
Otros cobros por actividades de operación		81.402	733
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		175.096	210.152
Pagos a y por cuenta de empleados		(63.782)	(68.867)
Impuesto a la renta pagado	9	(62.753)	(57.654)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>798.415</u>	<u>760.488</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedad y equipos		(341.395)	(454.323)
Venta de propiedad y equipos	6	281.997	-
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>(59.398)</u>	<u>(454.323)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Préstamo de parte relacionada		(189.873)	(192.297)
Pago de obligaciones financieras		(387.066)	(201.333)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u>(576.939)</u>	<u>(393.630)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>		162.078	(87.465)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	4	20.536	108.001
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>182.614</u>	<u>20.536</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Leticia Macías Zambrano  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Holger Riccio Borbor  
Contador

**PARRAGUESA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (pérdida) integral del año		50.139	(42.340)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	6	408.288	444.984
Venta de propiedad y equipo	6	48.775	
Participación a los trabajadores		17.373	1.092
Impuesto a la renta		48.310	48.526
		<u>572.886</u>	<u>452.262</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		1.227.971	121.901
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(39.109)	(15.404)
Disminución (aumento) en pagos anticipados		(1.163.756)	(4.695)
Aumento en cuentas por pagar		250.228	257.577
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(50.241)	(47.430)
Aumento (disminución) en beneficios a los trabajadores		435	(3.724)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>798.415</u>	<u>760.488</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Leticia Macías Zambrano  
Gerente General



Ing. Holger Riccio Borbor  
Contador

## **PARRAGUESA S.A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

PARRAGUESA S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 24 de noviembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 4 de diciembre del mismo año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler, administración y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2014.

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

##### **2.1 Bases de preparación.**

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

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

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

##### **2.2 Efectivo.**

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

##### **2.3 Activos y pasivos financieros**

###### **2.3.1 Clasificación**

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

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

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

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

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

### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

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

#### Medición inicial

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

#### Medición posterior

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

- a. Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas: Representadas por los valores a cobrar por los arrendamientos en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días.
- b. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por y/o anticipos a proveedores.

Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo (hasta 1 año).

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

- a. Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a los préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones, se registran en gastos financieros.
- b. Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
- c. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos otorgados para el financiamiento de la adquisición y construcción de inmuebles, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable y posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

### **2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

### **2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **2.4 Pagos anticipados.**

Representa los arriendos y anticipos a proveedores menos la correspondiente amortización con cargo a los resultados del año en el plazo de los contratos y se presentan al costo histórico.

### **2.5 Propiedad y equipo.**

Los terrenos y edificios fueron ajustados al costo atribuido, en base a un avalúo practicado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Los equipos de computación y muebles son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en los resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedad y equipo, es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciados y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su propiedad y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedad y equipo son las siguientes:

Edificaciones	20 años
Muebles y equipos	10 - 3 años
Vehículos	5 años

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de un activo, se calcula comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

## **2.6 Pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros**

La propiedad y equipo se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro se producen cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el valor neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el valor en libros del activo exceda a su valor recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros. Al 31 de diciembre se presentan a su valor razonable, neto de depreciación acumulada.

## **2.7 Impuestos.**

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

### **2.7.1. Impuesto corriente**

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

### **2.7.2. Impuesto diferido**

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

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

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

### **2.8 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

### **2.9 Reconocimiento de ingresos**

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

## 2.10 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran al costo histórico en el período más cercano en el que se conocen.

## 2.11 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

### NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

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

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

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

## 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas incobrables es determinada por la Gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Propiedad y equipo: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

#### 4 - EFECTIVO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en bancos	182.614	69.283
Sobregiro bancario	-	(48.747)
	<u>182.614</u>	<u>20.536</u>

#### 5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	353.685	192.572
Parte relacionada (Nota 14)	244.715	244.715
Otras	920	132
	<u>599.319</u>	<u>437.418</u>

#### 6 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	<u>12-31-2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta y/o transferencia</u>	<u>12-31-2013</u>
Terrenos	2.492.922	-	-	2.492.922
Edificaciones	7.009.857	-	(426.533)	6.583.324
Muebles y equipos	7.866	-	-	7.866
Vehículos	593.378	341.395	-	934.773
Obras en proceso	1.389.872	-	(1.389.872)	-
	<u>11.493.895</u>	<u>341.395</u>	<u>(1.816.405)</u>	<u>10.018.885</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.605.195)</u>	<u>(408.288)</u>	<u>95.758</u>	<u>(1.917.725)</u>
	<u>9.888.700</u>	<u>(66.893)</u>	<u>(1.720.647)</u>	<u>8.101.160</u>

	<u>1-1-2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2012</u>
Terrenos	2.492.922	-	2.492.922
Edificaciones	6.729.857	280.000	7.009.857
Muebles y equipos	2.758	5.108	7.866
Vehículos	481.771	111.607	593.378
Obras en proceso	1.332.264	57.608	1.389.872
	<u>11.039.572</u>	<u>454.323</u>	<u>11.493.895</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.160.210)</u>	<u>(444.985)</u>	<u>(1.605.195)</u>
	<u>9.879.362</u>	<u>9.338</u>	<u>9.888.700</u>

## 7 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco del Pacífico		
Préstamo hipotecario con vencimiento en febrero de 2015 e interés de 9,76%	118.896	204.139
Préstamo hipotecario con vencimiento en marzo de 2015 e interés de 9,76%	132.089	226.791
Préstamo hipotecario con vencimiento en abril de 2015 e interés de 9,76%	17.562	29.318
Fideicomiso Global	-	113.851
Intereses por pagar	-	81.514
	268.547	655.613
Menos vencimientos corrientes	<u>(219.522)</u>	<u>(323.279)</u>
	<u>49.025</u>	<u>332.334</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	283.309
2015	49.025	49.025
	<u>49.025</u>	<u>332.334</u>

## 8 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	460.893	237.004
Otras	64.908	27.477
	<u>525.801</u>	<u>264.481</u>

## 9 - IMPUESTOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta corriente	84.923	70.480
Impuesto al valor agregado	31.815	7.148
	<u>116.738</u>	<u>77.628</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la Fuente:		
Impuesto a la renta	61	1.249
Impuesto al valor agregado	35	776
	<u>95</u>	<u>2.026</u>

## 9 - IMPUESTOS (continuación)

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	98.449	6.186
Partidas conciliatorias:		
Otras rentas exentas	-	(733)
Gastos no deducibles	6.327	12.709
Amortización de pérdidas	(7.307)	
Utilidad gravable	<u>97.470</u>	<u>18.163</u>
Impuesto causado	<u>21.443</u>	<u>4.177</u>
Anticipo mínimo	<u>48.310</u>	<u>48.526</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	(70.480)	(61.352)
Retenciones de terceros	(62.753)	(57.654)
Impuesto causado	48.310	48.526
Saldo al final del año	<u>(84.923)</u>	<u>(70.480)</u>

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

## 10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aporte patronal	486	710
Fondo de reserva	305	554
Décimo tercer y cuarto sueldo	788	788
Vacaciones	6.253	4.252
Participación a los trabajadores	17.373	1.092
	<u>25.205</u>	<u>7.397</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	7.397	10.029
Provisión	33.591	18.234
Pagos	(15.783)	(20.866)
Saldo al final del año	<u>25.205</u>	<u>7.397</u>

## 11 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 1.750.800 acciones ordinarias de \$ 1.00 de valor nominal unitario.

## 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 13 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdidas acumuladas	(26.371)	(65.417)
Reserva por valuación	208.904	208.904
Otras reservas	2.644	3.120
	<u>185.177</u>	<u>146.607</u>

### 13.1 - Reserva por valuación

Registra el avalúo de inmuebles efectuado por peritos independientes generados hasta el año anterior al período de transición de las NIIF. Esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; absorber pérdidas o devolverlos en caso de liquidación de la compañía.

## 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	<u>Por cobrar</u>		<u>Por pagar no corriente</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flordhari S.A.	244.715	244.715	-	-
La Ganga R.S.A. S.A. (1)	-	-	7.411.627	7.601.500
	<u>244.715</u>	<u>244.715</u>	<u>7.411.627</u>	<u>7.601.500</u>

(1) Incluye pasivo por \$3.500.153 por la compra de un inmueble a 10 años plazo y sin intereses y otras obligaciones para el financiamiento de inmuebles.

Principales transacciones:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arriendo de inmuebles	829.564	752.339

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 10 de marzo de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Ing. Leticia Macías Zambrano  
Gerente General



Ing. Holger Riccio Borbor  
Contador