



JRGALARZA & ASOC.

PRODAGUA C. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2013 E INFORME DEL
AUDITOR INDEPENDIENTE**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Directores de la
Compañía Prodagua C. A.



Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía Prodagua C. A., que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que estos no contengan errores importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la

efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Otros asuntos

6. Los Estados Financieros de Prodagua C.A. terminados el 31 de diciembre del 2012, fueron auditados por otros profesionales, y el alcance de nuestro trabajo, no fue suficiente con respecto a esos estados financieros para permitirnos determinar si los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados han sido aplicados uniformemente.

Opinión

7. En mi opinión, excepto por los efectos de los ajustes de haberse requerido alguno, por efectos de lo mencionado en el párrafo anterior, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Prodagua C. A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Dr. Jaime Galarza Donoso

Reg. SC. RNAE - 225
Junio 27, 2014
Quito - Ecuador

PRODAGUA C.A.

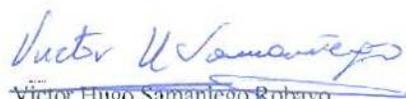
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	3	2,456	372
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>19</u>	<u>191</u>
Total activos corrientes		<u>2,475</u>	<u>563</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades	5	1,281,546	1,281,546
Inversiones en acciones	6	1,749	1,749
Activos por impuestos diferidos	7	<u>446</u>	<u>350</u>
Total activos no corrientes		<u>1,283,741</u>	<u>1,283,645</u>
TOTAL		<u>1,286,216</u>	<u>1,284,208</u>



Marcia Vaca Castillo
Apoderada General



Victor Hugo Samaniego Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PRODAGUA C. A.

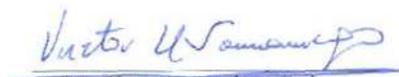
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8	2,670	3,058
Gastos acumulados	9	399	246
Total pasivos corrientes		<u>3,069</u>	<u>3,304</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10	173,233	74,715
Obligaciones por beneficios definidos	11	940	946
Total pasivos no corrientes		<u>174,173</u>	<u>75,661</u>
TOTAL PASIVOS		<u>177,242</u>	<u>78,965</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	13		
Capital social		12,000	12,000
Aportes futura capitalización			52,193
Reserva legal		69	69
Reserva de capital		76,216	76,216
Reserva por valuación		1,146,624	1,146,624
Resultados acumulados Nii1 primera vez		(59)	(59)
Resultados acumulados		<u>(125,876)</u>	<u>(81,800)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,108,974</u>	<u>1,205,243</u>
TOTAL		<u>1,286,216</u>	<u>1,284,208</u>



Marcia Vaca Castillo
Apoderada General



Victor Hugo Saganiego Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PRODAGUA C.A.

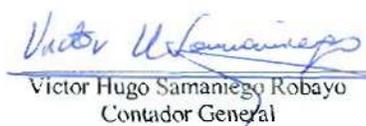
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de aguacates		3,233	13,073
GASTOS:			
Gastos administrativos	14	43,914	44,063
Gastos financieros		981	159
Otros ingresos		<u>(174)</u>	<u>(203)</u>
Total		<u>44,721</u>	<u>44,019</u>
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(41,488)</u>	<u>(30,946)</u>
Menos:			
Impuesto a la renta corriente	12	2,553	2,579
Impuesto diferido		<u>35</u>	<u>(91)</u>
Total		<u>2,588</u>	<u>2,488</u>
PÉRDIDA NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(44,076)</u>	<u>(33,434)</u>



Marcia Vaca Castillo
Apoderada General



Victor Hugo Samaniego Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PRODAGUA C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por valuacion</u>	<u>Resultados acumulados aplicación Niif primera vez</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2011	12,000	52,193	69	76,216	1,146,624	(59)	(48,366)	1,238,677
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(33,434)	(33,434)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>12,000</u>	<u>52,193</u>	<u>69</u>	<u>76,216</u>	<u>1,146,624</u>	<u>(59)</u>	<u>(81,800)</u>	<u>1,205,243</u>
Perdida neta							(44,076)	(44,076)
Reclasificación cuentas por pagar	-	(52,193)	-	-	-	-	-	(52,193)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>12,000</u>	-	<u>69</u>	<u>76,216</u>	<u>1,146,624</u>	<u>(59)</u>	<u>(125,876)</u>	<u>1,108,974</u>


Marcia Vaca Castillo
Apoderada General


Victor Hugo Samaniego Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PRODAGUA C. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	3,402	13,414
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(46,596)	1,949
Retenciones fuente clientes años anteriores	(131)	
Intereses	(917)	(15,388)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(44,242)</u>	<u>(25)</u>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo accionistas	<u>46,326</u>	
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>46,326</u>	
BANCOS:		
Aumento (disminución) neta en bancos	2,084	(25)
Comienzo del año	<u>372</u>	<u>397</u>
Fin del año	<u>2,456</u>	<u>372</u>



Marcía Vaca Castillo
Apoderada General



Victor Hugo Samaniego Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PRODAGUA C. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Conciliación entre la (pérdida) neta, con el efectivo neto, provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
(PÉRDIDA) NETA	<u>(44,076)</u>	<u>(33,434)</u>
Ajuste para conciliar la (pérdida) neta, con el efectivo neto, provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	2,553	2,579
Provisión obligaciones por beneficios definidos	(6)	271
Impuestos diferidos	<u>35</u>	<u>135</u>
Total	<u>2,582</u>	<u>2,985</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumentos) disminuciones:		
Cuentas por cobrar comerciales		341
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	41	(2,669)
Cuentas por pagar	1,986	33,104
Obligaciones fiscales	(4,928)	
Beneficios sociales	<u>153</u>	<u>(352)</u>
Total	<u>(2,748)</u>	<u>30,424</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>44,242</u>	<u>(25)</u>


Marcia Vaca Castillo
Apoderada General


Victor Hugo Samaniego Robayo
Contador General

Ver notas a los estados financieros

PRODAGUA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Prodagua C. A., es una compañía anónima, constituida en la República del Ecuador el 29 de febrero de 1984, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 12852, fechada enero 9 de 1983, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 15 de febrero de 1984, cuyo objeto principal es el cultivo y desarrollo de huertos frutales, y en particular de aguacates, su comercialización e industrialización, incluyendo extracción de esencias y aceites, y preparación de productos compuestos o derivados, para uso humano, cosmetológico y de aplicación en fármacos y actividades avícolas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía Prodagua C. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Bancos.- Representan depósitos efectuados en la cuenta corriente de la compañía, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Valuación de propiedades.- Constituye terreno y construcciones utilizados por la compañía en actividades agrícolas, se presenta al costo revaluado, tomando como referencia el avalúo catastral determinado por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Medición al inicio.- Se miden al valor razonable, considerado como costo atribuido.

La NIIF 1 establece que las compañías podrán elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Medición posterior.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades se miden al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Valuación de inversiones en acciones.- Se encuentran valuadas al costo histórico. Constituyen inversiones en acciones que mantiene la empresa en la compañía Invercomsa S. A., equivalente al 25% de su capital social.

Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y que puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido. Los ingresos por la venta de bienes son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, lo cual ocurre generalmente cuando se emite la factura de venta.

Ingresos.- Constituyen ingresos generados por la venta de aguacates, los cuales se facturan en el momento que se realiza la venta.

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

Obligaciones por beneficios definidos.- Se registran en resultados del ejercicio, en base a los correspondientes cálculos matemáticos actuariales, efectuados por un profesional independiente.

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en depósitos realizados en la cuenta corriente bancaria es de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Impuestos.- El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, y se clasifican como activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

Baja de un pasivo financiero.- La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.- La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros no tendrán un impacto importante sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la compañía

Estimaciones.-La NIIF 1 establece que las estimaciones de la compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta excepción también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

Vida útil y valor residual de propiedades:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de las propiedades involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos:

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Obligaciones por beneficios definidos:

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la Sección 28 de las Niif para las Pymes "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Valor justo de propiedades:

La compañía ha determinado el valor justo de sus propiedades como parte del proceso de adopción de las NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía

Uso del valor razonable como costo atribuido.- La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad, planta y equipo, activo intangible y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que las compañías podrán elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La compañía optó por la medición de propiedades (terrenos y construcciones) por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, determinando de esta forma nuevos valores iniciales.

3. BANCOS

Un resumen de bancos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	<u>2.456</u>	<u>372</u>
Total	<u>2.456</u>	<u>372</u>

4. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipos proveedores		60
Retenciones fuente	<u>19</u>	<u>131</u>
Total	<u>19</u>	<u>191</u>

5. PROPIEDADES

Un resumen de propiedades, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno	1,230,720	1,230,720
Construcción	<u>50,826</u>	<u>50,826</u>
Total	<u>1,281,546</u>	<u>1,281,546</u>

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Acciones en Invercomsa	1,749	1,749
Total	<u>1,749</u>	<u>1,749</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activos por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones por beneficios definidos	19	54
Retenciones en la fuente años anteriores	131	
AID por retenciones en la fuente	<u>296</u>	<u>296</u>
Total	<u>446</u>	<u>350</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	763	
Instituto de Seguridad Social		2,589
Impuestos	214	469
Otros	<u>1,693</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,670</u>	<u>3,058</u>

9. GASTOS ACUMULADOS

Un resumen de gastos acumulados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Décimo cuarto	265	200
Décimo tercero	82	
Fondos de reserva	<u>52</u>	<u>46</u>
Total	<u>399</u>	<u>246</u>

10. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, constituyen préstamos efectuados por el Señor Daniel Klein, utilizados para solventar gastos operativos de la compañía, cuyos valores ascienden a US\$. 173.233 y US\$. 74.715, respectivamente.

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de obligaciones por beneficios definidos, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	89	246
Bonificación por desahucio	<u>851</u>	<u>700</u>
Total	<u>940</u>	<u>946</u>

Jubilación Patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía tiene registrada provisiones por dicho concepto, sustentadas en estudios actuariales, preparados por profesionales independientes, basado en el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Para el cálculo actuarial se consideró una tasa anual de descuento del 7 %.

Los movimientos de jubilación patronal, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Saldo inicial	246	
Provisión		246
Regulación	<u>(157)</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u>89</u>	<u>246</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por el empleador o por el empleado, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía tiene registrada provisiones por dicho concepto, sustentada en estudios actuariales, preparados por profesionales independientes.

Los movimientos de bonificación por desahucio, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo inicial	700	
Provisión		700
Regulación provisión	<u>(151)</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u>851</u>	<u>700</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, (23% para el año 2012) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización, (13% para el año 2012). A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de los accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.-Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	41,488	30,764
Mas:		
Gastos no deducibles	8,403	4,868
Ajustes aplicación NIIF	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida tributaria	<u>33,085</u>	<u>25,896</u>
Anticipo calculado cargado a resultados (1)	<u>2,553</u>	<u>2,579</u>

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), 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.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	2,579	2,634
Provisión	2,553	2,579
Pagos	<u>(2,579)</u>	<u>(2,634)</u>
Saldo al final del año	<u>2,553</u>	<u>2,579</u>

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía asciende a US\$. 12.000, dividido en 300.000 acciones nominativas y ordinarias de US\$. 0,04 cada una.

Aportes futura capitalización.- Constituyen valores entregados por los accionistas de la compañía durante los años 2012, 2011 y 2010, los mismos que serán utilizados para incrementar el capital social de la empresa.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados adopción Niif primera vez.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados acumulados adopción Niif primera vez, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Provisión jubilación patronal	(66)	(66)
Provisión bonificación por desahucio	(12)	(12)
Impuestos diferidos	<u>19</u>	<u>19</u>
Total	<u>(59)</u>	<u>(59)</u>

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de gastos administrativos, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Gastos de personal:</u>		
Sueldos	11.730	11.546
Décimo tercer sueldo	82	900
Décimo cuarto sueldo	568	
Fondo de reserva	672	742
Aporte patronal	2.510	2117
Honorarios profesionales	2.178	3173
Honorarios contabilidad	1.344	5264
Jubilación patronal y desahucio	<u>103</u>	<u>271</u>
<u>Total</u>	<u>19,187</u>	<u>24,014</u>
<u>Gastos generales:</u>		
Movilización y pasajes	152	624
Alimentación y cafetería	6	
Útiles de off y otros	31	140
Arreglo y mantenimiento oficina	1.025	780
Luz y agua	615	444
Combustible	800	907
Mantenimiento vehiculos	1.054	466
Gastos legales		202
Fertilizantes	580	2,382
Impuestos municipales y otros	11.845	8,441
Intereses y multas	305	2,521
Otros	<u>8,314</u>	<u>3,142</u>
Total	<u>24,727</u>	<u>20,049</u>
 Total gastos administrativos	 <u>43.914</u>	 <u>44,063</u>

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio 27, 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por el Directorio de la Compañía, y serán presentados a los señores accionistas y a la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de General sin modificaciones.
