

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**E**

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**

**EJERCICIO ECONÓMICO 2013**

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.**

### **INFORME DE LA AUDITORÍA EXTERNA**

#### **EJERCICIO ECONÓMICO 2013**

#### **CONTENIDO:**

##### **DICTAMEN**

##### **ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

**ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE  
CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.

En mi calidad de Auditora Externa Independiente, con número de inscripción 099 del Registro Nacional de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías, con licencia profesional No. 13505 conferida por la Federación de Contadores del Ecuador, y contratada por la Compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., para efectuar la auditoría correspondiente al ejercicio económico del año 2013 por decisión de la Junta General de Accionistas de dicha compañía, celebrada el día 20 de Septiembre de 2013, presento el informe respecto de dicha auditoría externa en los términos siguientes:

### **DICTAMEN**

Se han auditado los estados financieros de la compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., que comprenden el balance general cortado al 31 de Diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período iniciado el 1 de Enero de 2013 y terminado al 31 de Diciembre del 2013, y un resumen de políticas contables significativas.

La preparación de los Estados Financieros de la Compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. correspondiente al ejercicio económico del 2013 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) es de responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

La auditoría del ejercicio económico del año 2013, objeto del presente examen fue efectuada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría; ha sido planificada y realizada para obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros estén exentos de

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

*exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.*

El examen se lo realizó a base de pruebas, de las evidencias de los registros de contabilidad y aquellos procedimientos de auditoría que se consideran necesarios según las circunstancias, como los documentos que respaldan las cantidades y la información presentada en los estados financieros.

Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF PARA LAS PYMES) y de las normas legales vigentes en el país, así como las estimaciones importantes hechas por la administración de la compañía.

En la presentación general de los estados financieros de la Compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. correspondiente al ejercicio económico del año 2013, se ha cumplido con los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA LAS PYMES y con las disposiciones aplicables emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados reflejan razonablemente, en todos los aspectos, la situación financiera de la compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. al 31 de Diciembre del 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA LAS PYMES).

Cumpliendo con la Resolución No. 0989 de fecha 31 de Diciembre del 2001 emitida por el Director General del Servicio de Rentas Internas del Ecuador, el informe referente al cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al ejercicio económico del año 2013, se emitirá por separado, conjuntamente con los anexos que serán presentados y conciliados por el contribuyente.

Atentamente,



Mariana Gallo de Peña  
Abril de 2014

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3	77.926,15	569.466,05
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	4	530.707,43	461.261,58
DEPOSITOS EN GARANTIA		6,34	6,34
PAGOS ANTICIPADOS	5	422.173,98	156.640,45
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.030.813,90</b>	<b>1.187.374,42</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	8	5.700.915,29	5.631.431,60
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.700.915,29</b>	<b>5.631.431,60</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>6.731.729,19</b>	<b>6.818.806,02</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES	10	96.298,44	140.146,48
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		42.990,02	50.688,51
DOCUMENTOS POR PAGAR		71.691,72	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		0,00	26.906,24
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>210.980,18</b>	<b>217.741,23</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
DOCUMENTOS POR PAGAR	11	0,00	169.692,82
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	11	480.407,84	495.816,80
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>480.407,84</b>	<b>665.509,62</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>691.388,02</b>	<b>883.250,85</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL	12	17.200,00	17.200,00
RESERVA LEGAL		14.840,25	14.840,25
RESERVA FACULTATIVA		12.480,63	12.480,63
RESERVAS POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO		910.868,88	895.459,92
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPC. NIIF		4.157.942,29	4.157.942,29
RESULTADOS ACUMULADOS		847.966,01	667.935,78
RESULTADOS DEL EJERCICIO		79.043,11	169.696,30
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>6.040.341,17</b>	<b>5.935.555,17</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>6.731.729,19</b>	<b>6.818.806,02</b>

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 -- 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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
<b>INGRESOS</b>			
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
ARRIENDOS COBRADOS CON IVA		682.369,10	739.344,54
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>682.369,10</b>	<b>739.344,54</b>
<b>(+) OTROS INGRESOS</b>			
OTROS INGRESOS INTERESES GANADOS		2.029,42	29.491,73
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>		<b>2.029,42</b>	<b>29.491,73</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>684.398,52</b>	<b>768.836,27</b>
<b>(-) GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
INTERESES, MULTAS Y COMISIONES		15.680,89	9.601,39
HONORARIOS PROFESIONALES		4.405,59	24.364,58
IMPUESTOS PREDIALES		8.017,23	7.248,64
ARRIENDOS		50.000,00	50.000,00
SUMINISTROS DE OFICINA		151,00	106,00
AGUA		4.116,30	4.288,42
LUZ		3.102,31	2.930,78
MANTENIMIENTO EDIFICIO		106.462,25	26.369,74
CONTRIBUCIONES		5.705,68	0,00
SEGUROS CONSUMIDOS		13.819,01	13.667,05
DEPRECIACION DE ACTIVOS		13.706,04	15.403,81
V A R I O S		5.513,53	61.698,87
TRANSPORTES - MOVILIZACIONES		60.193,70	66.656,70
IMPUESTOS Y TASAS		26.237,63	23.921,44
PUBLICIDAD		5.000,00	0,00
MATRICULA SOAT DE VEHICULOS - MANTENIMIENTO		5.179,32	9.778,18
DEPRECIACION DE VEHICULOS		33.961,77	33.710,34
CONSUMO TELEFONICO CELULAR		14.227,84	15.686,41
ASESORAMIENTOS ADMINISTRATIVOS		102.154,90	85.211,07
GASTOS GUARDIANIA PREDIOS		5.868,45	6.028,96
DEPRECIACIONES EDIFICIO POR NIIF		73.376,04	73.375,98
SUELDOS		0,00	0,00
SUBSIDIOS		0,00	0,00
APORTE PATRONAL IESS		0,00	0,00
FONDOS DE RESERVAS		0,00	0,00

DECIMO TERCER SUELDO		0,00	0,00
GASTOS DE VIAJES - VIATICOS		5.485,91	18.402,60
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>562.365,39</b>	<b>548.451,46</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA</b>		<b>122.033,13</b>	<b>220.384,81</b>
GASTO DE PARTICIPACION LABORAL		-	0,00
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	14	42.990,02	50.688,51
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>13.1</b>	<b>79.043,11</b>	<b>169.696,30</b>

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO DE RESULTADOS.

**CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Conceptos	CAPITAL			RESERVAS			RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Revalorización del Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio			
Saldo inicial al 1 de Enero del 2013	17.200,00	14.840,25	12.480,63	895.459,92	667.935,78		169.696,30	5.935.555,17		
Pago de Dividendos					0,00			0,00		
Otros Ajustes a los Resultados Acumulados					10.333,93			10.333,93		
Ajuste Adopción NIIF por 1era vez						4.157.942,29				
Reserva por Revalorizac. del Patrimonio				15.408,96				15.408,96		
Transferencia a Resultados Acumulados					169.696,30		-169.696,30			
Resultado del Ejercicio 2013							79.043,11	79.043,11		
Saldo final al 31 de Diciembre del 2013	17.200,00	14.840,25	12.480,63	910.868,88	847.966,01	4.157.942,29	79.043,11	6.040.341,17		

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 -- 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

**CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑO 2013 y 2012**  
**METODO DIRECTO**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2013	2012
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Cobros a clientes y relacionadas	612.923,25	1.043.443,97
Pagos a proveedores	-860.583,29	-276,42
Gastos Financieros	0,00	0,00
Otros ingresos no operacionales, neto	2.029,42	29.491,73
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-245.630,62	1.072.659,28
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Proyectos y Construcciones en curso	-139.121,05	-39.031,90
Adquisición de Activos fijos, neto	-51.406,49	0,00
Revalorizaciones de Activos Fijos - netos	0,00	-5.367.531,81
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-190.527,54	-5.406.563,71
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Obligaciones financieras	-98.001,10	160.454,94
Fideicomiso Mercantil	0,00	0,00
Reserva Por Rev.Patrimonio	15.408,96	-72.235,80
Otras cuentas por pagar	27.210,40	-17.242,61
Resultados Acumulados y Adopción NIIF	0,00	4.157.942,29
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	-55.381,74	4.228.918,82
<b><u>Fondos disponibles:</u></b>		
Aumento neto en efectivo	-491.539,90	-104.985,61
Efectivo al comienzo del año	569.466,05	674.451,66
Efectivo al final del año	77.926,15	569.466,05

(Continuación)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto  
proveniente de actividades de operación, antes de  
cambios en activos y pasivos operacionales:

Utilidad del ejercicio	122.033,13	220.384,81
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación y Amortización	121.043,85	122.490,13
Baja de Inventario	0,00	0,00
Impuesto a la Renta y Part. A trabajadores	0,00	0,00
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	-69.445,85	304.099,43
Inventarios	0,00	0,00
Gastos pagados por Anticipados y Otros	-265.533,53	-27.005,00
Otros Activos Corrientes (Dep.Garantia)	0,00	0,00
Inversiones a Corto Plazo	0,00	35.854,15
Proveedores y otros	-153.728,22	416.835,76
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en actividades operacionales	<u>-245.630,62</u>	<u>1072.659,28</u>

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre de 2013 expresados en dólares de E.U.A.**

### **1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES**

La compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 30 de Septiembre de 1976 y su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su objeto social es el de dedicarse a las actividades civiles de arrendador y en general, administrador de bienes raíces; así como la adquisición, tenencia y disfrute, administración y ocasionalmente la enajenación de bienes inmuebles y valores fiduciarios (cédulas hipotecarias, bonos, obligaciones, acciones de compañías, participaciones sociales de compañías limitadas), pudiendo también ejecutar toda clase de contrato permitido por las Leyes Ecuatorianas.

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

La compañía se inició con un capital de 600.000,00 sucres. En el año 2000, mantenía un capital social de 230 millones de sucres, que fueron legalizados mediante escritura pública otorgada por la Dra. Norma Plaza de García, el 24 de Agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de Noviembre de 1998, en fojas No. 4371.

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., realizó la conversión de su capital suscrito, de 230 millones de sucres a 9.200,00 dólares, mediante escritura pública otorgada por el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete, el 7 de Noviembre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de Enero del 2001.

La compañía realizó un aumento en su capital social por 8.000,00 Dólares de los Estados Unidos de América y reformó sus estatutos, mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, el 18 de Octubre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de Diciembre del 2002.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 17.200,00 Dólares de los Estados Unidos de América.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.**

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.

### **2.1 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 PARA LAS PYMES) 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 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PARA LAS PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF PARA LAS PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF PARA LAS PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

### ***Políticas Contables, Estimaciones y Errores***

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## ***Impuestos a las Ganancias***

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la primera aplicación de las NIIF PARA LAS PYMES 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.

## **2.2 Período contable**

Los presentes estados financieros de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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.

## **2.3. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA LAS PYMES PARA LAS PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por la revaluación de terrenos y edificios que se realizó en la fecha de transición a la adopción por primera vez de las PYMES usando el costo revaluado del inmueble como costo atribuido.

## **2.4 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.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

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.

## **2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

## **2.6 Cuentas y Documentos por Cobrar**

De acuerdo a las NIIF PARA LAS PYMES 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.

## **2.7 Propiedades de inversión**

El rubro de Propiedades de Inversión 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:

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

Edificio e instalaciones	30 años
Vehículos	5 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 de Inversión.

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.

## **2.8 Cuentas y Documentos por Pagar**

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar a las compañías relacionadas. Se presentan en el Pasivo corriente de los estados financieros. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 12 meses.

## **2.9 Ingresos, Costos y Gastos**

Los ingresos por los arriendos de los inmuebles y el costo relacionado con el mantenimiento de los inmuebles son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizan los arriendos.

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

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **2.10 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar. 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 y se la carga a los resultados del año.

## **2.11 Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos. En el ejercicio económico del año 2013 las utilidades no fueron distribuidas a los accionistas y se encuentran registradas en la cuenta Resultados Acumulados.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil – Ecuador

## 2.12 Utilidad neta por participación

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

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012, es el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el valor en la cuenta corriente y de ahorros de la compañía en el sistema financiero:

Caja - Bancos	31-12- 2013	31-12- 2012
Internacional	US\$ 77.926.15	US\$ 569.466.05
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 77.926,15</b>	<b>US\$ 569.466,05</b>

## 4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de este rubro corresponde a las cuentas por cobrar a la fecha, por facturaciones que la compañía realiza por sus actividades cotidianas.

Cuentas y Documentos por Cobrar	31- 12- 2013	31- 12- 2012	—
JUAN MARCET CIA. LTDA.	US\$ 91.244,64	US\$ 134.264,64	
EXTRAPER S.A.	US\$ 61.808,28	US\$ 61.808,28	
OFIASA OFICINAS Y ACCIONES SA	US\$ 2.000,00	US\$ 2.000,00	
EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.	US\$ 184.987,56	US\$ 184.987,56	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	US\$ 251,70	US\$ 0,00	
INDUSTRIAS UNIDAS CIA. LTDA.	US\$ 146.595,10	US\$ 59.380,95	
JORGE MARCET GHIGLIONE	US\$ 3.820,15	US\$ 3.820,15	
DELTATEK S.A.	US\$ 40.000,00	US\$ 15.000,00	
Otras Cuentas y documentos por Cobrar	<b>US\$ 530.707,43</b>	<b>US\$ 461.261,58</b>	

## 5. PAGOS ANTICIPADOS

La composición del rubro comprende los Anticipos entregados a los proveedores, anticipos entregados al Servicio de Rentas Internas, como también por los seguros tomados por los bienes de la compañía.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil – Ecuador

<b>Pagos Anticipados</b>	<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
ANTICIPOS A PROVEEDORES	US\$ 304.570,75	US\$ 64.019,72
RETENCIONES EN LA FUENTE	US\$ 61.820,00	US\$ 61.698,65
CREDITO TRIBUTARIO SRI	US\$ 49.158,45	US\$ 24.566,28
POLIZAS DE INCENDIO	US\$ 6.624,78	US\$ 6.355,80
ANTICIPO IMPUESTO RENTA CIA.	US\$ 0,00	US\$ 0,00
<b>Total Pagos Anticipados</b>	<b>US\$ 422.173,98</b>	<b>US\$156.640,45</b>

## 6. DEPOSITOS EN GARANTIA

Corresponden a los Depósitos en Garantía por el medidor a la Empresa Eléctrica Pública de Guayaquil.

<b>Depósitos en Garantía</b>	<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
Empresa Eléctrica	US\$ 6,34	US\$ 6,34
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 6,34</b>	<b>US\$ 6,34</b>

## 7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La cuenta de Propiedad de Inversión al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, está conformada de la siguiente manera:

Las propiedades corresponden a las edificaciones que tiene la compañía en la ciudad de Guayaquil y Quito todas con estructura totalmente de hormigón armado, comprende también los vehículos y en el año 2.013 se adquirió un equipos de bomba para cuerpo de Bomberos.

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
BODEGA # 1 J.T.MARENGO – neto	US\$ 384.415,66	US\$ 384.415,66
BODEGA # 2 J.T.MARENGO -- neto	US\$ 384.415,66	US\$ 384.415,66
EDIFICIO KENNEDY NORTE – neto	US\$ 375.695,36	US\$ 375.695,36
EDIFICIO AV. 9 OCTUBRE QUITO – n	US\$ 466.559,06	US\$ 466.559,06
EDIFICIO ALBORADA – neto	US\$ 482.563,60	US\$ 482.563,60
TERRENO J.T.MARENGO	US\$ 940.500,22	US\$ 940.500,22
TERRENO KENNEDY NORTE	US\$ 853.788,02	US\$ 853.788,02
TERRENO QUITO 9 OCTUBRE	US\$ 193.460,50	US\$ 193.460,50
TERRENO ALBORADA	US\$ 664.440,40	US\$ 664.440,40
TERRENO YAGUACHI VIA AL PAN	US\$ 772.520,00	US\$ 772.520,00
PROYECTOS Y CONSTRUCCION	US\$ 53.973,26	US\$ 53.973,26
VEHICULOS	US\$ 59.099,86	US\$ 59.099,86
BOMBA TURVINA VERTICAL Y BO.	US\$ 53.504,00	US\$ 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 5.684.935,60</b>	<b>US\$ 5.631.431,60</b>

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## 8. 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
Cuentas por pagar	US\$ 96.298.44	US\$ 167.052,72
Participación Trabajadores	US\$ 0,00	0,00
Otras Obligaciones Bancos	US\$ 71.691.72	US\$ 169.692,82
<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>	<b>US\$ 167.990,16</b>	<b>US\$ 336.745,54</b>

## 9. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN 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
Obligaciones Tributarias Impuesto a la Renta	42.990,02	50.688,51
Retenciones de IVA por Pagar	2.779,08	0,00
Retenciones en la Fuente del IR por Pagar	2.839,60	0,00
<b>OBLIGACIONES CON EL SRI</b>	<b>48.608,70</b>	<b>50.688,51</b>

## 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2013, no hubieron otras obligaciones corrientes

## 11. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La composición del rubro Pasivo por Impuesto Diferido al 31 de diciembre del 2013 es de US \$ 480.407,84 originado por diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable NIIF PARA LAS PYMES de los Edificios

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

IMPUESTO DIFERIDO	31/12/2013	31/12/2012
<i>Impuesto Diferido</i>	480.407,84	495.816,80
<b>TOTAL PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>480.407,84</b>	<b>495.816,80</b>

## 12. RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

12.1 El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	122.033,13
(-) Gasto del 15% Participación Trabajadores	0,00
(-) Dividendos percibidos exentos	0,00
(+) Gastos no deducibles	73.376,04
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>195.409,17</b>

12.2 Los resultados acumulados al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31/12/2013
Utilidades Retenidas	847.966,01
Resultados Acumulados por Adopción NIIF para Pymes	4.157.942,29
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>5.005.908,30</b>

## 13. 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.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2010 al 2013.

La composición de la conciliación tributaria de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012 es la siguientes:

	2013	2012
UTILIDAD DEL EJERCICIO	122.033,13	220.384,81
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	0,00	0,00
(-) 100% DIVIDENDOS EXENTOS	0,00	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	73.376,04	73.375,98
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES POR AJUSTES NIIF	0,00	0,00
UTILIDAD GRAVABLE	195.409,17	293.760,79
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	42.990,02	67.564,98

## **14. OPINIÓN SOBRE LA RACIONABILIDAD DE LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN Y SU CORRESPONDIENTE CONTABILIZACIÓN**

La compañía registró sus bienes inmuebles (Terrenos y Edificios) acogiendo a lo dispuesto en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la SIC mediante la cual resuelve normar en la Adopción por Primera vez de las NIIF PARA LAS PYMES para PYMES. CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. escogió la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido basado en el informe elaborado por el Arq. Edin William Vargas Perito Avaluador calificado con el Registro Nacional de Peritos No. SBS-PA-2007-889, y el Arq. Mario Pólit, Perito Avaluador calificado con el Registro No. 1992-08-2011-G, para que realice el avalúo de dichos inmuebles.

## **15. CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS DE DERECHO DE AUTOR**

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., por la actividad que realiza no necesita de licencias ni derechos de autor.

# Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia  
Abogado Mat. No. 09-2001-146  
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505  
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso  
Telfs: (593-4)2566261  
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **16. EVENTOS SUBSECUENTES**

No han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros, de acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los Estados Financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2013.

## **17. SITUACIÓN TRIBUTARIA**

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

**18.** En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación o lectura de terceros.

**19.** La empresa para garantizar obligaciones de la compañía Juan Marcet Cía Ltda. ha dado en hipoteca al Banco Promérica por el valor de US \$ 600.000,00, el Almacén, ubicado en la Kennedy Norte en la Av. Francisco de Orellana entre Eugenio Almazar y José Alavedra y para garantizar obligaciones de la compañía Industrias Unidas Cía. Ltda. ha dado en hipoteca al Banco de Guayaquil por el valor de US \$ 486.710.29, el Almacén, ubicado en la Octava Etapa de la Alborada en la Av. Rodolfo Baquerizo Nazur y Demetrio Aguilera.

**20.** Por disposición establecida en Resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2013, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su razonabilidad.

**21.** La empresa está catalogada como una empresa en marcha de acuerdo a la NIIF.

**22.** La auditoría externa por el ejercicio económico de 2012, fue realizada por la suscrita.